



Université de Constantine 3
Faculté d'Architecture et Urbanisme
Département d'Architecture

ELEMENTS INFLUENTS DANS LA DEMARCHE
D'UN PROJET URBAIN AMBITIEUX POUR LA
SOCIETE, LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
SUD A GUELMA

THESE

Présentée Pour l'obtention du
Diplôme de doctorat Es Sciences en Architecture

Par
Mohammed CHERAITIA

Année Universitaire
2020-2021



Université de Constantine 3
Faculté d'Architecture et Urbanisme
Département d'Architecture

N° de série :

N° d'ordre :

ELEMENTS INFLUENTS DANS LA DEMARCHE
D'UN PROJET URBAIN AMBITIEUX POUR LA
SOCIETE, LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
SUD A GUELMA

THESE

Présentée Pour l'obtention du
Diplôme de doctorat Es Sciences en Architecture

Par
Mohammed CHERAITIA

Devant le jury composé de :

DEKOUMI Djamel	Président	Professeur	Université Salah BOUBNIDER Constantine 3
Aissa MAHIMOUD	Directeur	MCA	Université Salah BOUBNIDER Constantine 3
HADEF Rachid	Examineur	MCA	Université Salah BOUBNIDER Constantine 3
DIB Belkacem	Examineur	Professeur	Université de BATNA
GHARZOULI Lazhar	Examineur	MCA	Université de TEBESSA
REDOUANE Meriem	Examineur	MCA	Université d'ANNABA

Année Universitaire
2020-2021

REMERCIEMENTS

Avant de présenter mes remerciements je prie le bon Dieu de bénir le défunt Dr Makhoulf Mokhtar (mon Ex. encadreur) de sa grande miséricorde, que son âme repose en paix.

Je présente mes remerciements à mon directeur de thèse, le Docteur MAHIMOUD Aissa pour son aide compétente, sa patience et ses encouragements, ce qui m'a été très motivant.

Je remercie le professeur ALKAMA Djamel pour ses conseils, ses orientations précieuses et son accompagnement.

Je remercie tous les membres du jury d'avoir accepté d'évaluer ce travail.

Je remercie tous ceux qui ont, de loin ou de près, contribués à l'élaboration de cette thèse, et qui m'ont aidé à son achèvement.

Je remercie tous les membres de ma famille pour leur encouragement et contributions, et dont leur présence était très motivante et chaleureuse.

DEDICACES

*Je remercie le bon Dieu de m'avoir
donné la force et la volonté
d'achever ce travail que Je dédie à
ma petite famille ; à ma chère
femme Souad et à mes chers
enfants Oussama et Anis.*

TABLE DES MATIERES

Liste des figures.....	xiii
Liste des tableaux.....	xvii
Liste des abréviations.....	xix
Résumé.....	xxi
Introduction générale.....	1
I. Problématique.....	3
II. Hypothèse.....	5
III. Objectifs de la recherche.....	5
IV. Méthodologie.....	6
V. Etat de l’art.....	8
VI. Structuration de la thèse.....	14
CHAPITRE I	
LE PROJET URBAIN, REVUE LITTERAIRE DES CONCEPTS.....	16
Introduction.....	16
1. 1.Le projet urbain.....	18
1.1.1. La notion projet urbain.....	18
1.1.2. L’émergence de la notion projet urbain.....	19
<i>1.1.2.1. Les origines.....</i>	<i>19</i>
<i>1.1.2.2. Le rejet des principes des CIAM.....</i>	<i>19</i>
<i>1.1.2.3. L’expérience de Bologne.....</i>	<i>20</i>
1.1.3. Les caractéristiques du projet urbain.....	21
1.2. Le projet urbain, une démarche renouvelée.....	21
1.2.1 Les enjeux de la conception.....	22
1.2.2. Les échelles du projet urbain.....	24
1.2.3. La préfiguration du projet urbain.....	26
1.2.4. La communication du projet urbain.....	27
1.3. La gouvernance urbaine.....	27
1.3.1. Le concept gouvernance urbaine.....	28
1.3.2. Les enjeux de la gouvernance.....	30
<i>1.3.2.1. Les enjeux de légitimité.....</i>	<i>30</i>
<i>1.3.2.2. Les enjeux d’efficacité.....</i>	<i>30</i>
<i>1.3.2.3. Les enjeux politiques.....</i>	<i>30</i>
<i>1.3.2.4. Les enjeux de durabilité.....</i>	<i>31</i>
1.3.3. La bonne gouvernance.....	32
1.3.4. Le développement équitable.....	32
1.4. Le projet urbain, ou la démarche participative.....	33
1.5. L’approche socio-spatiale de la démarche projet urbain.....	33
1.6. La démarche projet urbain et la politique de la ville.....	34
1.7. La démarche projet urbain et le jeu d’acteurs.....	35
1.8. La démarche projet urbain, un moyen de prospective.....	35
1.8.1. L’approche du territoire.....	35
1.8.2. Les enjeux.....	37
1.9. Le projet urbain comme démarche et le développement durable.....	37
1.10. La démocratie participative.....	38
1.10.1. Les conditions d’une démocratie participative.....	39
1.10.2. La concertation.....	41
1.11 Les acteurs du projet urbain.....	41
1.11.1. Les habitants/ copropriétaires et usagers.....	42

1.11.2. Les professionnels de l'espace.....	43
1.11.3. Les acteurs économiques.....	43
1.11.4. Les acteurs politiques.....	43
Conclusion.....	44

CHAPITRE II

LES INSTRUMENTS DE PLANIFICATION STRATEGIQUE ET LE PROJET URBAIN COMME DEMARCHE PARTICIPATIVE... 45

Introduction.....	45
2.1. La planification.....	46
2.2. La planification, choix politique pour un développement social et économique en Algérie.....	47
2.3. La planification et la question urbaine.....	48
2.4. La question foncière.....	48
2.5. L'habitat.....	49
2.6. La planification et la démarche participative.....	50
2.7. Les Instruments d'aménagement du territoire.....	51
2.7.1 Genèse des instruments d'aménagement du territoire.....	51
2.7.2. Le schéma national d'aménagement de territoire (SNAT)	53
2.7.3. Stratégie SNAT horizon 2030.....	54
2.7.4. Les objectifs du SNAT.....	54
2.7.5. SNAT 2010, la confirmation de la dimension participation et concertation.....	55
...	
2.7.6. SNAT 2010, pour une bonne gouvernance.....	55
2.7.7. Politique de la ville et renouvellement urbain.....	57
2.7.8. Synthèse (SNAT)	59
2.7.9. Le schéma régional d'aménagement de territoire (SRAT), ou SEPT (Schéma des espaces de programmation territoriale)	59
2.7.10 LE SEPT et la bonne gouvernance.....	60
2.7.11. Synthèse (SEPT)	60
2.7.12. Le plan d'aménagement de la wilaya (PATW)	61
2.7.13. Synthèse (PATW)	62
2.7.14. Le plan communal de développement (P.C.D)	63
2.8. Les instruments d'urbanisme.....	64
2.8.1. Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme.....	64
2.8.2. Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)	64
2.8.3. Le plan d'occupation des sols (POS)	66
2.8.4. Le plan d'occupation des sols (POS), une composition de forme et un règlement.....	67
2.8.5. Caractéristiques des instruments d'urbanisme PDAU et POS.....	68
2.9. La loi d'orientation de la ville, pour une ville durable.....	69
2.10. Politique de la ville et instruments d'aménagement de territoire, une Cohérence de textes.....	70
2.11. Politique de la ville et instruments d'urbanisme, une démarche contre versée.....	71
2.12. Les outils de planification territoriale et urbaine, ou l'articulation plan-projet	71
Conclusion.....	75

CHAPITRE III

EXEMPLES DE PROJETS URBAINS.....	77
Introduction.....	77
3.1. Des expériences de projets urbains.....	78
3.2. La ville de Bilbao.....	79
3.2.1. Bilbao Métropole, l'approche du territoire.....	79
3.2.2. Problématique et enjeux de l'agglomération de Bilbao.....	80
3.2.2.1. <i>Les enjeux politiques et économiques.....</i>	<i>81</i>
3.2.2.2. <i>Les enjeux sociaux.....</i>	<i>81</i>
3.2.2.3. <i>Les enjeux environnementaux.....</i>	<i>81</i>
3.2.3. La stratégie d'action.....	81
3.2.4. Outils stratégiques de planification spatiale.....	82
3.2.5. Gouvernance, le projet partagé de Bilbao.....	83
3.2.6. Projets urbains de Bilbao.....	84
3.2.6.1. <i>L'aménagement du site d'ABANDOIBARRA.....</i>	<i>84</i>
3.2.6.2. <i>La réalisation de la première ligne de Metro</i>	<i>85</i>
3.2.6.3. <i>L'Ametzola.....</i>	<i>86</i>
3.2.7. Synthèse sur le projet urbain de la Métropole de Bilbao en matière d'approche stratégique, de gouvernance et du jeu d'acteurs.....	87
3.3. Marseille Métropole de la Méditerranée, enjeux du projet urbain.....	88
3.3.1. Approche du territoire de Marseille.....	88
3.3.2. Problématique et enjeux de la ville port Marseille.....	89
3.3.3. Outils stratégiques de planification spatiale.....	90
3.3.4. La gouvernance.....	92
3.3.5. Les projets urbains les plus influents de Marseille EUROMED.....	96
3.3.6. Synthèse sur le projet urbain de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence en matière d'approche stratégique, de gouvernance et de jeu d'acteurs...	100
3.4. Le grand projet urbain pour Alger capitale et métropole.....	101
3.4.1. Approche d'Alger la Capitale.....	101
3.4.2. Alger capitale et métropole.....	101
3.4.3. Les statuts administratifs d'Alger.....	102
3.4.4. Gouvernorat du grand Alger, un grand projet urbain : « Alger capitale du 21eme siècle».....	103
3.4.5. Projet urbain Alger capitale du 21eme siècle.....	105
3.4.6. GPU, Projets pour la réalisation.....	106
3.4.7. Acteurs du projet	108
3.4.8. Synthèse sur le grand projet urbain d'Alger capitale du 21eme siècle, en matière d'approche stratégique, de gouvernance et de jeu d'acteurs.....	110
3.5. Synthèse sur les expériences présentées.....	111
3.6. Positionnement épistémologique.....	114
Conclusion.....	115

CHAPITRE IV

APPROCHE GLOBALE DE GUELMA ET DE SON TERRITOIRE.....	117
Introduction.....	117
4.1. Aperçu Géographique.....	118
4.1.1. Situation géographique.....	118
4.1.2. Situation Administrative.....	119

4.2. Aperçu historique	120
4.2.1 Période antique.....	120
4.2.2. Période coloniale.....	122
4.2.3. Période post coloniale.....	123
4.3. Approche du territoire de la Wilaya de Guelma	123
4.3.1. Armature urbaine.....	124
4.3.1.1. <i>Zone de Guelma</i>	124
4.3.1.2. <i>Zone d'Oued Zenati</i>	126
4.3.1.3. <i>Zone de Bouchegouf</i>	127
4.3.1.4. <i>Caractéristique du milieu physique</i>	128
4.3.2. Les potentialités de la Wilaya de Guelma.....	129
4.3.3. Les fragilités de la Wilaya de Guelma.....	130
4.3.4. LE PATW de Guelma, enjeux et stratégie d'action à l'horizon 2030.....	130
4.3.5. LE PATW de Guelma, la démarche participative dissoute et des généralités créant un phasage ville vécue-ville planifiée.....	132
4.4. Approche urbaine de la ville de Guelma	132
4.4.1. Introduction.....	132
4.4.2. Evolution urbaine.....	133
4.4.3. LE PDAU Intercommunal (Guelma-Belkheir- Bendjerrah- Fedjoudj):	
L'approche du territoire	135
4.4.4. LE PDAU Intercommunal : les enjeux.....	136
4.4.5. LE PDAU Intercommunal, les dimensions participation et concertation en jeu	136
4.4.6 Les plans d'occupation des sols (POS), outil du logement standardisé.....	138
4.4.7. Synthèse de l'approche urbaine.....	138
4.5. Quels projets urbains pour Guelma ?	139
4.5.1. Approche de Guelma.....	139
4.5.2. Guelma, le projet urbain pour valoriser les potentialités et adapter les fragilités.....	141
4.5.3. Potentialités et fragilités.....	141
4.5.3.1 - <i>Les potentialités</i>	141
4.5.3.2. <i>Les fragilités</i>	143
4.5.4. Enjeux et objectifs du projet urbain.....	144
4.5.5. Conditions du projet urbain.....	144
4.5.6. Contexte et éléments du projet urbain.....	145
Conclusion.....	147

CHAPITRE V

LE JEU DES ACTEURS DU POS SUD EN REALISATION	149
Introduction.....	149
5.1. Approche du POS Sud et de son territoire	150
5.2. Délimitation de l'aire d'intervention du POS Sud	151
5.3. Présentation du POS Sud	153
5.4. Problématique de l'étude	154
5.5. Objectifs du POS Sud	155
5.6. Proposition d'aménagement	156
5.7. Démarche du POS Sud	160
5.7.1. LE POS Sud, un projet urbain.....	160
5.7.2. Le pilotage du projet.....	160
5.8. De la concertation (temps et conditions)	161
5.9. L'élément participation	162
5.9.1. Gouvernance et participation démocratique.....	162

5.9.2. La participation des futurs copropriétaires.....	163
5.9.2.1. <i>La participation financière</i>	163
5.9.2.2. <i>Autres formes de participation</i>	164
5.9.3. Le coût du logement.....	165
5.9.4. Rôle des professionnels de l'espace.....	165
5.10. Le jeu des acteurs	168
5.10.1 Les modifications accordées par les autorités publiques locales.....	169
5.10.2. Le programme de logements en réalisation.....	171
5.11. Construire avec le temps, la démarche du projet urbain face à la temporalité	172
5.11.1. Les projets en réalisation face aux délais prorogés.....	175
5.11.2. Les projets d'équipements.....	176
5.11.3. Les projets des voies et réseaux divers.....	178
Conclusion.....	179

CHAPITRE VI

INTERPRETATION DES DONNEES DE L'ENQUETE

ANOMALIES ET REVENDICATIONS	181
Introduction.....	181
6.1. Les acteurs de la ville face à de nouvelles conditions de gestion urbaine	183
6.2. L'appropriation de l'espace	185
6.2.1. Les transformations à l'intérieur des logements et sur les façades.....	186
6.2.2. Les transformations constatées dans les îlots.....	187
6.3 Les promoteurs réalisateurs du programme LSP	188
6.4. La direction de l'urbanisme et la direction du logement et équipements publics, structures désignées pour piloter le projet urbain POS Sud	190
6.5. Présentation du terrain de l'enquête	191
6.6. Fondements théoriques de l'enquête	193
6.7. Élaboration du questionnaire	194
6.8. Échantillonnage	196
6.9. L'analyse uni-variée	197
6.9.1. La participation financière pour l'acquisition d'un logement en copropriété.....	197
6.9.1.1 <i>Cité de 170 logements collectifs</i>	197
6.9.1.2 <i>Cité de 150 logements collectifs</i>	197
6.9.1.3 <i>Cité de 100 logements collectifs</i>	198
6.9.1.4 <i>Synthèse</i>	199
6.9.2. La gouvernance, motivations et légitimité des acteurs.....	199
6.9.2.1 <i>Cité de 170 logements collectifs</i>	199
6.9.2.2 <i>Cité de 150 logements collectifs</i>	200
6.9.2.3 <i>Cité de 100 logements collectifs</i>	200
6.9.2.4 <i>Synthèse</i>	201
6.9.3. Les modes d'appropriation.....	201
6.9.3.1 <i>Cité de 170 logements collectifs</i>	201
6.9.3.2 <i>Cité de 150 logements collectifs</i>	202
6.9.3.3 <i>Cité de 100 logements collectifs</i>	202
6.9.3.4 <i>Synthèse</i>	203
6.9.4. Les activités.....	203
6.9.4.1 <i>Cité de 170 logements collectifs</i>	203
6.9.4.2 <i>Cité de 150 logements collectifs</i>	204
6.9.4.3 <i>Cité de 100 logements collectifs</i>	204
6.9.4.4 <i>Synthèse</i>	205

6.9.5. Le projet urbain en réalisation.....	205
6.9.5.1 Cité de 170 logements collectifs.....	205
6.9.5.2 Cité de 150 logements collectifs.....	206
6.9.5.3 Cité de 100 logements collectifs.....	206
6.9.5.4 Synthèse.....	207
6.10. L'analyse bi-variée.....	207
610.1. La participation financière x la gouvernance.....	207
6.10.1.1 Cité de 170 logements collectifs.....	207
6.10.1.2 Cité de 150 logements collectifs.....	208
6.10.1.3 Cité de 100 logements collectifs.....	209
610.2. La participation financière x les modes d'appropriation.....	209
6.10.2.1 Cité de 170 logements collectifs.....	209
6.10.2.2 Cité de 150 logements collectifs.....	210
6.10.2.3 Cité de 100 logements collectifs.....	211
610.3. La participation financière x les activités.....	212
6.10.3.1 Cité de 170 logements collectifs.....	212
6.10.3.2 Cité de 150 logements collectifs.....	213
6.10.3.3 Cité de 100 logements collectifs.....	213
610.4. La participation financière x le projet urbain en réalisation.....	214
6.10.4.1 Cité de 170 logements collectifs.....	214
6.10.4.2 Cité de 150 logements collectifs.....	215
6.10.4.3 Cité de 100 logements collectifs.....	216
610.5. La gouvernance x les modes d'appropriation.....	217
6.10.5.1 Cité de 170 logements collectifs.....	217
6.10.5.2 Cité de 150 logements collectifs.....	217
6.10.5.3 Cité de 100 logements collectifs.....	218
610.6. La gouvernance x le projet urbain en réalisation.....	219
6.10.6.1 Cité de 170 logements collectifs.....	219
6.10.6.2 Cité de 150 logements collectifs.....	220
6.10.6.3 Cité de 100 logements collectifs.....	221
610.7. Les modes d'appropriation x les activités.....	221
6.10.7.1 Cité de 170 logements collectifs.....	221
6.10.7.2 Cité de 150 logements collectifs.....	222
6.10.7.3 Cité de 100 logements collectifs.....	223
610.8. Les modes d'appropriation x le projet urbain en réalisation.....	224
6.10.8.1 Cité de 170 logements collectifs.....	224
6.10.8.2 Cité de 150 logements collectifs.....	225
6.10.8.3 Cité de 100 logements collectifs.....	225
6.11. L'analyse factorielle multiple.....	226
611.1. Cité de 170 logements collectifs.....	226
611.2. Cité de 150 logements collectifs.....	227
611.3. Cité de 100 logements collectifs.....	228
6.12. Synthèse enquête.....	229
Conclusion.....	230
Conclusion générale.....	233
Bibliographie.....	238
Annexe A.....	242
Annexe B.....	249

LISTE DES FIGURES

Figure		Page
1.1	Les principes du projet urbain.....	22
1.2	Les enjeux du projet urbain.....	24
1.3	Les échelles du projet urbain.....	26
1.4	Les enjeux de la gouvernance, d'après BACHOFEN, Nicole.....	31
1.5	Enjeux et scénario du projet urbain.....	37
1.5	Outils de la mise en œuvre de la démarche DD.....	38
2.1	Les fonctions opérationnelles de la planification.....	46
2.2	Les lignes directrices du SNAT horizon 2030.....	55
2.3	Les fonctions stratégiques de l'Etat, SNAT horizon 2030.....	57
2.4	La dimension participation, selon le PAT18 (SNAT 2010).....	58
2.5	Carte de synthèse SNAT 2010.....	58
2.6	SEPT Région Nord Est, La dimension participation, selon le PAT18...	60
2.7	Objectifs du PATW, auteur d'après la loi 01/02 du 12/12/2001.....	62
2.8	Objectifs du PDAU, auteur d'après la loi 29/90 du 01/12/1990.....	66
2.9	Rôle du POS, auteur d'après la loi 29/90 du 01/12/1990.....	67
2.10	Objectifs et contenu du PDAU.....	74
3.1	Le pays basque et la province de Biscaye.....	80
3.2	Situation de Bilbao, capitale de la province de Biscaye.....	80
3.3	Division de la ville de Bilbao en districts.....	80
3.4	ABANDOIBARA avant et après la réalisation de projets urbains.....	85
3.5	La ligne de métro de Bilbao.....	85
3.6	Une des bouches du métro de Bilbao.....	85
3.7	Le site d'Ametzola en 1994, 2004 et 2008.....	86
3.8	Les six territoires de la métropole d'Aix-Marseille-Provence.....	89
3.9	Situation de la région Provence-Alpes-Côte d'azur.....	89
3.10	L'étendue urbaine de l'opération d'intérêt national EUROMEDITERRA.NEE Marseille.....	94
3.11	Immeubles de bureaux à la Joliette.....	97
3.12	La ZAC de la Joliette.....	97
3.13	Porte d'Aix et Saint Charles.....	98
3.14	La ZAC Saint Charles.....	98
3.15	La Cité de la Méditerranée, sky line de l'équipe d'Yve Lion.....	99
3.16	La ZAC littoral.....	99
3.17	Eco-quartier les fabriques.....	99
3.18	Les quartiers du gouvernorat du grand Alger.....	103
3.19	Alger, la situation géographique et administrative.....	103
3.20	Projet urbain Carrefour du millénaire (1997-2000), Alger.....	106
3.21	Les six pôles du Grand Projet d'Alger 1997-2000.....	107
4.1	La Wilaya de Guelma dans l'armature urbaine de l'Est Algérien.....	118
4.2	La ville de Guelma dans son site.....	119
4.3	Découpage administratif de la Wilaya de Guelma.....	120
4.4	Site touristique HAMMAM /DEBBAGH.....	121
4.5	ANNOUNA (ancienne Tibilis) à Guelma.....	121
4.6	Théâtre romain Guelma.....	121
4.7	ELMASJID ELATI Guelma.....	123
4.8	Rue ST POSIDIUS menant à BEB Skikda.....	123

4.9	Zones homogènes de la Wilaya de Guelma.....	124
4.10	Répartition de la population sur le territoire de la zone de Guelma.....	125
4.11	Armature urbaine 2013 de la zone de Guelma.....	126
4.12	Réseau routier de la zone d'OUED ZENATI.....	127
4.13	L'armature urbaine de la zone de BOUCHEGOUF.....	128
4.14	Enjeux et orientations, PATW Guelma 2016.....	131
4.15	Evolution urbaine de Guelma, Guelma en 1858.....	134
4.16	PDAU intercommunal, les enjeux.....	136
4.17	Sites potentiels pour urbanisation, PDAU intercommunal.....	137
4.18	Le théâtre romain reconstitué en 1902	141
4.19	Immeuble d'habitation (CHOUCHENE), rue du 1er Novembre	141
4.20	La Mosquée ELATIK	142
4.21	La chaîne de montagne La MAHOUNA surplombant Guelma.....	142
4.22	Le centre de ville, rue d'ANNOUNA, un cadre bâti dégradé.....	143
4.23	Le centre de ville, rue d'ANNOUNA, un cadre bâti dégradé.....	143
4.24	Le Boulevard séparant la ville en deux entités en dualité urbaine.....	143
4.25	Enjeu 1, Amélioration de l'image de la périphérie.....	145
4.26	Enjeu 2, Amélioration de l'image de la ville.....	145
4.27	Enjeu 3, Renforcement et dynamisation des fonctions du centre-ville...	146
4.28	Enjeu 4, Valorisation du potentiel touristique de la wilaya de Guelma...	146
5.1	Le POS Sud et son environnement.....	151
5.2	L'environnement immédiat.....	152
5.3	L'environnement immédiat.....	152
5.4	Le POS SUD avant occupation.....	152
5.5	Les premières installations des chantiers dans le POS Sud en 2007.....	152
5.6	Données d'aménagement du POS Sud.....	154
5.7	Le site du POS Sud.....	155
5.8	Schéma de structuration spatiale du POS Sud avant la modification...	156
5.9	Schéma de structuration spatiale du POS Sud après la modification...	156
5.10	Le POS Sud, la proposition retenue.....	159
5.11	POS Sud, exemple de composition urbaine d'ilots, logement collectif..	166
5.12	POS Sud, exemple de sous-sol commercial, logements collectifs.....	166
5.13	POS Sud, exemple d'un RDC, commerce et habitat type F3	167
5.14	POS Sud, exemple de composition urbaine d'ilots, logement collectif.	168
5.15	LE POS Sud en réalisation.....	170
5.16	100 logements collectifs en C+5 et sous-sol	171
5.17	160 logements collectifs en C+3	171
5.18	LE POS Sud en réalisation chronologie des travaux.....	172
5.19	Les premières installations de chantiers au POS SUD en 2007.....	173
5.20	le grand boulevard central du POS Sud.....	174
5.21	LE POS SUD en chantier.....	174
5.22	LE POS SUD en chantier.....	175
5.23	LE POS Sud, la couleur marron représente les projets en réalisation	175
5.24	Carte des équipements réalisés au sein du POS Sud.....	177
5.25	Equipement éducatif (Ecole fondamentale)	177
5.26	Equipement éducatif (CEM).....	177
5.27	Locaux commerciaux réalisés au sein du POS Sud.....	177
5.28	Terrain réservé à la réalisation de la plus grande mosquée	177
5.29	Voies, boulevard centrale et éclairage public réalisé partiellement.....	178
5.30	Réalisation partielle des conduites d'AEP et d'assainissement extérieur	178

6.01	Plan RDC et plan étage courant de logements collectifs.....	187
6.02	Modifications sur façade.....	187
6.03	Modifications sur façades.....	187
6.04	Modifications sur façades et escaliers extérieurs.....	188
6.05	Modifications sur façades et escaliers extérieurs.....	188
6.06	150 logements participatifs avec des locaux commerciaux en RDC....	192
6.07	100 logements participatifs avec des locaux commerciaux en RDC....	192
6.08	170 logements participatifs avec les locaux commerciaux en RDC.....	192
6.09	Carte des terrains d'enquête sociologique.....	193
6.10	Résultats du questionnaire participation, Cité 170logements.....	197
6.11	Résultats du questionnaire participation, Cité 150logements.....	198
6.12	Résultats du questionnaire participation, Cité 100logements.....	198
6.13	Résultats du questionnaire gouvernance, Cité 170logements.....	199
6.14	Résultats du questionnaire gouvernance, Cité 150logements.....	200
6.15	Résultats du questionnaire gouvernance, Cité 100logements.....	201
6.16	Résultats du questionnaire appropriation, Cité 170logements.....	202
6.17	Résultats du questionnaire appropriation, Cité 150logements.....	202
6.18	Résultats du questionnaire appropriation, Cité 100logements.....	203
6.19	Résultats du questionnaire activités, Cité 170logements.....	203
6.20	Résultats du questionnaire activités, Cité 150logements.....	204
6.21	Résultats du questionnaire activités, Cité 100logements.....	204
6.22	Résultats du questionnaire projet urbain, Cité 170logements.....	205
6.23	Résultats du questionnaire projet urbain, Cité 150logements.....	206
6.24	Résultats du questionnaire projet urbain, Cité 100logements.....	207
6.25	Analyse factorielle multiple de la cité 170 logements.....	227
6.26	Analyse factorielle multiple de la cité 150 logements.....	228
6.27	Analyse factorielle multiple de la cité 100 logements.....	229

LISTE DES TABLEAUX

Tableau		Page
1.1	Sphère des acteurs.....	42
3.1	L'aménagement du site d'ABANDOIBARA	84
3.2	Métro de l'aire métropolitaine de Bilbao.....	85
3.3	Opérations de l'Ametzola et la rénovation de la Vieja, Bilbao.....	86
3.4	Projets urbains Euroméditerranée1 Marseille.....	94
3.5	Projets urbains Euroméditerranée2 Marseille.....	96
3.6	Projets urbains au site la ZAC de la Joliette.....	96
3.7	Projets urbains au site la ZAC Saint Charles.....	97
3.8	Projets urbain cité de la Méditerranée.....	98
3.9	Projets urbains La ZAC littoral.....	99
3.10	Programme du Grand Projet Urbain d'Alger.....	105
3.11	Fiche synthèse des exemples étudiés.....	113
4.1	POS réalisés et en cours dans la ville de Guelma.....	138
5.1	Programme des équipements.....	158
5.2	Programme des équipements (Surface foncière)	158
5.3	Programme des logements.....	159
6.1	Résultats du questionnaire participation, Cité 170logements.....	197
6.2	Résultats du questionnaire participation, Cité 150logements.....	198
6.3	Résultats du questionnaire participation, Cité 100logements.....	198
6.4	Résultats du questionnaire gouvernance, Cité 170logements.....	199
6.5	Résultats du questionnaire gouvernance, Cité 150logements.....	200
6.6	Résultats du questionnaire gouvernance, Cité 100logements.....	201
6.7	Résultats du questionnaire appropriation, Cité 170logements.....	202
6.8	Résultats du questionnaire appropriation, Cité 150logements.....	202
6.9	Résultats du questionnaire appropriation, Cité 100logements.....	203
6.10	Résultats du questionnaire activités, Cité 170logements.....	203
6.11	Résultats du questionnaire activités, Cité 150logements.....	204
6.12	Résultats du questionnaire activités, Cité 100logements.....	204
6.13	Résultats du questionnaire projet urbain, Cité 170logements.....	205
6.14	Résultats du questionnaire projet urbain, Cité 150logements.....	206
6.15	Résultats du questionnaire projet urbain, Cité 100logements.....	207
6.16	Résultats du questionnaire participation x gouvernance (170 logements)...	208
6.17	Résultats du questionnaire participation x gouvernance (150 logements)....	209
6.18	Résultats du questionnaire participation x gouvernance (100 logements)....	209
6.19	Résultats du questionnaire participation x appropriation (170 logements)....	210
6.20	Résultats du questionnaire participation x appropriation (150 logements)....	211
6.21	Résultats du questionnaire participation x appropriation (100 logements)....	212
6.22	Résultats du questionnaire participation x activités (170 logements).....	212
6.23	Résultats du questionnaire participation x activités (150 logements)	213
6.24	Résultats du questionnaire participation x activités (100 logements)	214
6.25	Résultats du questionnaire participation x projet urbain (170 logements)....	215
6.26	Résultats du questionnaire participation x projet urbain (150 logements)....	216
6.27	Résultats du questionnaire participation x projet urbain (100 logements)....	216
6.28	Résultats du questionnaire gouvernance x appropriation (170 logements).....	217
6.29	Résultats du questionnaire gouvernance x appropriation (150 logements).....	218
6.30	Résultats du questionnaire gouvernance x appropriation (100 logements).....	219
6.31	Résultats du questionnaire gouvernance x projet urbain (170 logements)....	220

6.32	Résultats du questionnaire gouvernance x projet urbain (150 logements)....	220
6.33	Résultats du questionnaire gouvernance x projet urbain (100 logements)....	221
6.34	Résultats du questionnaire appropriation x activités (170 logements).....	222
6.35	Résultats du questionnaire appropriation x activités (150 logements).....	223
6.36	Résultats du questionnaire appropriation x activités (100 logements).....	224
6.37	Résultats du questionnaire appropriation x projet urbain (170 logements).....	224
6.38	Résultats du questionnaire appropriation x projet urbain (150 logements)....	225
6.39	Résultats du questionnaire appropriation x projet urbain (100 logements)....	226

SIGLE ET ABREVIATION

AADL : Agence d'amélioration et de développement du logement
APC : Assemblée populaire communale
APW : Assemblée populaire de Wilaya
AFOM : Atouts, faiblesses, Opportunités, Menaces
CMA-CGM : Compagnie maritime d'affrètement - Compagnie générale maritime
CNERU : Centre national d'études et de réalisation urbaine
CNL : Caisse nationale du logement
DUC : Direction de l'urbanisme et de la construction
DPAT : Direction de la planification et de l'aménagement du territoire
DLEP : Direction du logement et des équipements publics
ECOTEC : Bureau national d'Etudes économiques et techniques
EPAEM : l'Etablissement Public d'Aménagement Euro-méditerranéen
GGA : Gouvernorat du Grand Alger
GPU : Grand Projet Urbain
LSP : Logement social locatif
MHU : Ministère de l'habitat et de l'urbanisme
MUCEM : Musée des civilisations de l'Europe et de la Méditerranée
OFARES : Office d'aménagement et restructuration du Hamma-Annassers
OFIRAC : Office de restructuration et d'aménagement de la Casbah
OIN : Opération d'Intérêt National
ONS : Office national des statistiques
OPGI : Office de promotion et de gestion immobilière
PACA : Provence-Alpes-Côte d'Azur
PATW : Plan d'aménagement territorial de Wilaya
PAT : Plan d'actions territoriales
PDAU : Plan directeur d'urbanisme et d'aménagement
PLU : Plan local d'urbanisme
POS : Plan d'occupation de sol
PUD : Plan d'urbanisme directeur
RDC : Rez de chaussée
RGPH : Recensement général de la population et de l'habitat
SNAT : Schéma national d'aménagement du territoire
SRAT : Schéma régional d'aménagement du territoire
SEPT : Schéma des espaces de programmation territoriale
SDAT : Schéma directeur d'aménagement touristique
TOL : Taux d'occupation de logement
GPU : Grand projet urbain.
SCOT : Schéma de cohérence territoriale
SWOT : Strengths, Weakness, Opportunities, Threats
URBACO : Centre d'études et de réalisation en urbanisme de Constantine
ZAC : Zone d'activité concertée
ZAD : Zone d'activité différée
ZHUN : Zone d'habitat urbain nouveau

RESUME

Le projet urbain, comme démarche renouvelée, devient l'outil préférentiel d'intervention dans les espaces urbains, et les situations urbaines actuelles nécessitent un renouvellement d'outils et de structures, ainsi que des méthodes flexibles aux vues d'interaction de phénomènes urbains.

Guelma semble vivre un décalage ville planifiée-ville vécue, et les disparités spatiales et sociales s'élargissent de plus en plus. Et sa fabrication, par morceaux, à l'aide d'instruments rigide tels que le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols, a générée une désarticulation des espaces urbains et une saturation de son site urbanisable. Cette recherche interroge les outils de planification spatiale et ceux de la planification urbaine en vue de vérifier leur cohérence, ainsi que leur contribution dans la fabrication de la ville de Guelma, et son approche urbaine a permis de saisir les déterminants de son évolution et de cet état de fait. Ce travail s'intéresse au plan d'occupation des sols Sud à Guelma, comme dernière grande extension de la ville de Guelma vers le Sud, et qui est devenu, aujourd'hui, le support probable d'une centralité secondaire pour la ville de Guelma, et il connaît aujourd'hui, la réalisation de plus de 4000 logements collectifs en copropriété.

Et c'est par l'approche de ce projet urbain, le questionnaire auprès des futurs copropriétaires des logements en réalisation, et l'entretien avec les promoteurs réalisateurs et les représentants des autorités publiques locales qu'il semble que la participation financière des habitants usagers, de ces logements collectifs, a causé la naissance d'intérêts contradictoires, et le jeu d'acteurs a influencé le projet urbain comme démarche. Les négociations et les concertations, comme pierre angulaire, ont contribuées à l'adaptation et aux ajustements faits dans l'espace et dans le temps, en créant de nouvelles conditions de gestion de cette grande cité.

Cette recherche attire l'attention pour un renouvellement des outils et des méthodes, en introduisant le projet urbain comme démarche de participation, de négociation et d'accompagnement lors de l'élaboration des POS, afin de permettre une meilleure articulation de nos espaces urbains.

Mots clés : Concertation, Développement durable, Guelma, Gouvernance, Participation, Projet urbain.

ABSTRACT

The urban project, as a renewed approach, becomes the preferred tool for intervention in urban spaces, and we are, today, faced with situations of urban growth which needs, more than ever, a renewal of tools and structures, as well as the discovery of flexible methods in view of the interaction of urban phenomena.

Guelma seems to be experiencing a planned city-lived city disconnects, and spatial and social disparities are widening more and more. And its manufacture, in pieces, using rigid instruments such as the master plan of development and town planning and the land use plan, generated a disarticulation of urban spaces and a saturation of its urbanizable site... This research questions the tools of spatial planning and those of urban planning in order to verify their coherence, as well as their contribution in the making of the city of Guelma, and its urban approach made it possible to grasp the determinants of its evolution and this state of fact.

This work focuses on the southern land use plan in Guelma, as the last major extension of the city of Guelma to the south, and which has become, today, the probable support of a secondary centrality for the city of Guelma, and he knows today, the realization of more than 4000 collective housing in co-ownership.

And it is through the approach of this urban project, the questionnaire with the future co-owners of housing under construction, and the interview with the promoters and developers and representatives of local public authorities that it seems that the financial participation of the inhabitants, of these collective dwellings, caused the birth of contradictory interests, and the play of actors influenced the urban project, like approach. Negotiations and consultations, as a cornerstone, have contributed to the adaptation and adjustments made in space and time, by creating new conditions for the management of this great city.

The objective of this research is to attract attention for a renewal of tools and methods, by introducing the urban project as a process of negotiation and support during the development of POS's, in order to allow a better articulation of our urban spaces.

Keywords: Consultation, Guelma, Governance, Participation, Sustainable development, Urban project.

ملخص

أصبح المشروع العمراني، كنهج متجدد، الأداة المفضلة للتدخل في المساحات العمرانية، ونواجه اليوم حالات من النمو العمراني الذي يحتاج، أكثر من أي وقت مضى، إلى تجديد الأدوات والهيكل، وكذلك اكتشاف طرق أكثر مرونة على ضوء تفاعل الظواهر العمرانية.

يبدو أن مدينة قالمة تشهد فجوة فاصلة بين التخطيط و المنجز فعلياً، كما أن الفوارق المكانية والاجتماعية تتسع أكثر فأكثر. و تصنعها التدريجي على شكل قطع باستخدام أدوات تعميرية غير مرنة (المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي) ، أدى إلى ظهور فضاءات فير منسجمة مع استهلاك كلي للأراضي القابلة للتعمير. و تثير مقارنة أدوات التخطيط الإقليمي وتلك الخاصة بالتخطيط العمراني تساؤلات حول مدى اتساقها، ومساهمتها في صنع مدينة قالمة في غياب التفصيل والتناغم بين مساحاتها العمرانية. يتساءل هذا البحث عن مدى تناسق أدوات التهيئة الإقليمية وأدوات التهيئة العمرانية و مساهمتها في صناعة مدينة قالمة، و سمحت مقاربتها العمرانية في إدراك مسببات نموها و وضعها الحالي.

ركز هذا العمل على مخطط شغل الأراضي جنوب في قالمة، باعتباره الامتداد الرئيسي الأخير لمدينة قالمة إلى الجنوب ، والذي أصبح ، اليوم ، الدعم المحتمل لمركزية ثانوية لمدينة قالمة ، وهو يشهد اليوم ، إنجاز أكثر من 4000 مسكناً جماعياً بنمط ملكية مشتركة.

ومن خلال مقارنة هذا المشروع العمراني، والاستبيان مع الملاك المستقبليين للمساكن قيد الإنشاء، والمقابلة مع المرقين العقاريين وممثلي السلطات العمومية المحلية ، يبدو أن المشاركة المالية للسكان ،المستخدمين للسكنات الجماعية ، تسببت في نشأة مصالح متناقضة ، وأثرت لعبة الفاعلين على المشروع العمراني كمنهجية. وقد ساهمت المفاوضات والمشاورات، كحجر زاوية، في التكيف والتعديلات التي تمت في المكان والزمان، من خلال خلق ظروف جديدة لإدارة وتسيير هذا الحي الكبير في طور الإنجاز.

يهدف هذا البحث إلى لفت الانتباه لتجديد الأدوات والأساليب، من خلال تقديم المشروع العمراني كمنهجية تشاركية وتوافقية ومرافقة أثناء إنجاز مخططات شغل الأراضي ومخططات التهيئة والتعمير، من أجل انسجام أفضل بين الفضاءات العمرانية المكونة للمدينة.

الكلمات المفتاحية: استشارة، تنمية مستدامة، حكم، قالمة، مشاركة، مشروع عمرانى.

INTRODUCTION GENERALE

Le projet urbain, comme démarche renouvelée, devient, de plus en plus, une thématique d'actualité, porteuse de méthodes plus flexibles et incertaines aux vues d'interactions de facteurs dissociés, de temporalités et de complexité du phénomène urbain. Le projet urbain est une démarche qui s'effectue selon un processus, et ayant comme principale caractéristique les différentes approches de la ville.

L'émergence d'une nouvelle vision, dans la fabrication et la gestion de l'espace urbain, intéressent aujourd'hui un public très large. Les politiques économiques et sociales actuelles prônent de nouvelles stratégies de développement du milieu urbain, en médiatisant et vulgarisant de nouvelles notions. Le développement durable, la protection de l'environnement et la démocratie participative forgent, entre autres, ces nouvelles stratégies pour atténuer la brutalité des conflits et humaniser les actions urbaines.

Dans la ville, il n'y a pas d'homme universel, objet de la science, mais des hommes, riches et pauvres, jeunes et vieux, femmes et hommes, ayant souvent des intérêts contradictoires, et c'est à l'urbanisme, entant qu'art ou discipline qui organise ces intérêts, à chercher constamment un équilibre constructif et humain, permettant à tous d'évoluer et d'en bénéficier. « *La ville est donc le champ conflictuel où s'affrontent les intérêts divergents, éventuellement masqués par des discours hautement qualitatifs* » (CHALINE, 1981).

Guelma a connu, durant les dernières décennies, une croissance urbaine spectaculaire générant par voie de conséquence des périphéries urbaines en déconnexion totale avec la ville mère. Ces dernières, caractérisées par le manque de dynamisme urbain, se constituent en habitats collectifs hautement densifiés et de cités d'habitat individuels non achevées dans l'absence quasi totale de services et équipements de proximité.

Cependant, ces périphéries urbaines affichent pleinement un sentiment d'insécurité et elles sont accusées de tous les maux sociaux. Le constat alarmant qui peut être fait aujourd'hui, c'est que nous assistons à une évolution urbaine qui tend vers la création des formes de croissance sans articulation aucune. Et aggravé en plus par l'usage abusif des

instruments d'urbanisme tels que : (PDAU, POS et Plans d'aménagement de lotissements ...) qualifiés de rigides et décontextualisés par rapport à la réalité urbaine locale.

La ville de Guelma recense douze POS¹, et dont cinq sont des POS d'extension périphérique (Assiette foncière de plus de 450 Ha), et qui regroupent plus de 26.000 logements collectifs, ainsi que plus de cinq mille lots ceinturant la ville de Guelma (PDAU, 2014).

« La situation actuelle de nombreuses villes algériennes, diagnostiquée sans ambages lors des études du SNAT 2030, appelle d'urgence des actions holistiques, intersectorielles, centrales et locales... Elle appelle ainsi principalement à l'adaptation et la modernisation des outils de planification urbaine en vigueur depuis 1990 (PDAU et POS), devenus totalement inefficaces malgré des tentatives d'amélioration et offrant des moyens désuets de réaction devant la complexité de la tâche »(Berezowska, 2011).

A partir des années 90, un arsenal de textes et de lois promulguées tente de réglementer les usages des sols, dont le but est d'orienter et maîtriser la croissance urbaine. Des instruments tels que PDAU et POS n'étaient en fait qu'un arsenal de dessin réglementé pour un état de fait.

En effet, la ville de Guelma a connu de profondes transformations et à tous les niveaux (mutation d'espace urbain, croissance urbaine type multi forme et disparate...). Une situation accablante qui met en avant une surconsommation d'assiettes foncières (pour la réalisation de logements collectifs à la périphérie de la ville). Ainsi, on dénombre la réalisation de plus de quatorze mille (14.000) logements et plus de cinq mille (5000) lots de terrain².

Nous considérons l'action urbaine dans la ville, aujourd'hui, plus comme finalité en soi même, mais dans sa complexité et ses incertitudes que se mènent les actions ouvertes et de consensus. Les instruments de planification territoriale et les instruments d'aménagement et d'urbanisme semble souffrir d'absence d'articulation et de cohérence pour ce qui est de la fabrication de la ville et de la solidarité entre entités urbaines au sein du territoire de la Wilaya de Guelma, et l'incohérence, qui les caractérise, a joué un rôle dominant dans l'état de fait urbain actuel.

¹ Informations recueillies auprès des services de la DUC de la Wilaya de Guelma.

² Informations recueillies auprès des services de l'OPGI de Guelma et la DUC de la Wilaya de Guelma.

Par l'approche de la ville de Guelma, et la consultation des déterminants de son évolution urbaine, nous avons l'ambition de saisir ses potentialités et ses fragilités, et les actions urbaines pouvant les conjuguer. Et afin d'arriver à gérer les incertitudes et valoriser les espaces urbains formant la ville, celle-ci doit articuler ses entités urbaines et ses quartiers, et cela nécessite des outils à découvrir et une participation des acteurs de la ville y compris les habitants et les usagers.

Dans le vécu du grand projet urbain pour la ville de Guelma, le plan d'occupation des sols Sud, une participation citoyenne est venue s'opérer, conçu initialement sous forme financière, pour l'acquisition d'un logement social, cette opportunité financière créa la ruée des habitants de la ville, pour enfin avoir accès à un logement. Le POS Sud formait une opportunité foncière, il devient ainsi le site probable pour la réalisation de plus de 4000 logements. Cette forme de participation financière citoyenne est-elle en train de générer de nouvelles pratiques urbaines ? Ou bien elle ne serait qu'une expérience de conjoncture, générant une nouvelle situation que ce projet urbain doit gérer.

I. Problématique

Guelma est une ville historique à vocation essentiellement agricole, carrefour stratégique aux confins des métropoles de l'Est Algérien (Constantine, Annaba). Elle se caractérise par un site d'une morphologie accidentée vers le Sud et entourée de vastes plaines de l'Oued SEYBOUSSE vers l'Est, le Nord et l'Ouest). Et l'extension de la ville, amorcée dès 1974 date de sa promotion en chef-lieu de Wilaya, a été confrontée à deux contraintes ; faire face à une population en croissance, et une utilisation rationnelle des réserves foncières disponibles dans son périmètre urbanisable actuel, dernière grande extension de la ville vers le Sud, et l'autre l'indisponibilité de terrain urbanisable à long terme.

Des instruments d'urbanisme (PUD, PDAU, POS) s'entassent les uns sur les autres sans effet, car ils se trouvent, et pour chaque action, dépassés, sujets de modifications urgentes, en vue de leur mise en conformité avec ce qui se passe réellement sur le terrain. Les plans d'occupation des sols, réalisés en études, ont été, pour la plupart, une confirmation graphique de ce qui existe. L'évolution urbaine chaotique de la ville de Guelma n'échappe à aucun constat, elle peut se résumer en ce qui suit (PDAU, 1997):

- Densification démesurée des espaces urbains intérieurs, générant des situations de disfonctionnement facilement observables.

- Réduction de l'attractivité urbaine à la dimension commerciale « de Bazard » provoquant une convergence de population vers un centre de ville dégradé.
- Une production architecturale monotone, sans références culturelles et identitaires.
- Une pollution visuelle des espaces ainsi délaissés ou mal aménagés, ni intégrés avec la bonté naturelle et paysagère environnante.
- Des chantiers publics ou privés dans la discorde, notamment pour les grands lotissements qui ceignent la ville (plus de 5000 lots).

Le plan d'occupation des sols (le POS Sud, objet de notre étude), se présente, dans le contexte algérien, avec une démarche de conception et de réalisation renouvelée par des éléments impliquant la société et les acteurs principaux de la production et la gestion urbaine. C'est le plus grand POS de la ville de Guelma (assiette foncière de plus de 130 Ha), il boucle et termine la ville vers le Sud.

Les éléments participation et concertation, dans la démarche projet urbain renouvelée, forment les assises incontournables qui nous intéressent, dans la mesure où ils permettent à la société de participer au devenir de son espace urbain vital. Ces éléments sont supposés être des clés permettant au projet urbain d'être un projet pour la société, et de valoriser les actions de participation dans la fabrication de la ville. Les discours politiques actuels versent dans une gouvernance urbaine démocratique, pour responsabiliser la société dans la production et la gestion de ses espaces urbains.

«L'Etat hiérarchique ne peut plus répondre aux problèmes que pose l'accroissement de la complexité (...). Il ne s'agit plus de faire prévaloir l'intérêt général, mais de faire émerger un consensus suffisant autour d'une vision acceptable de l'intérêt général par ceux qui auront à le mettre en œuvre dans leurs décisions. Ce qui implique de se centrer non plus sur la décision, mais sur les processus de son élaboration » (Ascher, 1996).

La ville de Guelma semble souffrir d'un décalage ville vécue- ville projetée. Les moyens mis à la disposition de l'urbain sont insuffisants, les efforts déployés n'arrivent pas à atténuer les disparités sociales et spatiales, et la gestion urbaine actuelle a montré ses limites, « *La faisabilité des études d'urbanisme, la lenteur dans leur élaboration et le non-respect des dispositions d'aménagement arrêtées par les différents POS, ainsi que L'absence de coordination entre les différents acteurs concernés et les décisions politiques quant au changement des affectations du sol* »(PDAU, 2014).

Notre problématique s'insère au cœur de cette réflexion pour poser la question relative aux éléments forts du projet urbain, renouvelé comme démarche, et qui est le POS Sud à Guelma :

- **Dans le contexte Algérien, comment influenceront des éléments participation et concertation un projet urbain comme démarche renouvelée ?**

En d'autres termes :

- **Q1 : Comment peut-on harmoniser les instruments d'urbanisme actuels avec le projet urbain comme démarche participative ?**
- **Q2 : y a-il harmonie entre les textes et la pratique urbanistique en ce qui concerne la participation ?**

II. Hypothèse

- 1- Le projet urbain, comme démarche, semble être l'alternative prometteuse à la solution du projet notamment dans la création des POS, nonobstant qu'il utilise la concertation et la participation,
- 2- Le texte définissant la participation et la pratique de la production urbaine sont en décalage.

III. Objectifs de la recherche

Cette thèse met en exergue les effets et impacts du processus de participation et de concertation, mis en place par l'autorité chargé de la mission de programmation et de projection de plus de 4000 logements collectifs (logements socio-participatifs en copropriété) sur une superficie dépassant les 130 Hectares de l'extension urbaine sud de la ville de Guelma. Notre cas nécessite l'analyse du dispositif de concertation mis en place par les autorités publiques et concrétisé par des réunions périodiques au siège de Wilaya, et regroupant les promoteurs, les collectivités locales, les directions de l'exécutif de la Wilaya, et les associations qui représentent les habitants.

Ces réunions périodiques traitent le programme de réalisation de logements sociaux, avec une formule de participation financière par les futurs copropriétaires, et les modalités d'exécution de ce programme au profit de la ville de Guelma en matière de logement collectif social.

L'action urbaine est marquée par une variété d'acteurs générant une fragmentation de la gestion urbaine, et les actions de concertation menées par les autorités publiques, ainsi que la participation citoyenne, notamment celle des futurs copropriétaires de logements collectifs regroupés en association, nécessitent un cadrage réglementaire et des outils à découvrir dans le but de trouver le consensus sur les actions urbaines à l'échelle des quartiers de l'extension périphériques. Cette thèse s'intéresse à l'influence de la participation et de la concertation sur le déroulement des actions selon :

- Le cadre réglementaire existant et relatif à l'instrumentalisation de l'action urbaine avec ses temporalités (conception de projet-gestion de projet).
- La réalité du terrain par le rapprochement des acteurs de l'action urbaine, et qui sont : les autorités publiques et collectivités locales, les promoteurs et les futurs copropriétaires.

L'objectif principal de cette thèse est de vérifier le décalage pratique- texte dans l'actualité urbaine Algérienne, et les dimensions participation et concertation seront de mise, ce qui nous permet d'attirer l'attention sur le renouvellement des pratiques urbaines à travers l'insertion du projet urbain comme démarche de participation afin d'inciter à négocier le projet, par l'élargissement du consensus et le rapprochement texte-pratique.

Notre objet de recherche présente l'originalité de traiter la participation à l'échelle d'une partie de la ville de Guelma en extension, et d'attirer l'attention sur le nécessité d'adapter et d'innover en matière d'outils de production et de gestion urbaine, ainsi que de saisir le projet urbain comme démarche de participation dans l'objectif d'assurer le consensus autour de l'action urbaine.

IV. Méthodologie

Pour vérifier les hypothèses formulées nous approchons la ville de Guelma dans son évolution urbaine, et les instruments ayant contribués à sa fabrication dans le temps ainsi que les acteurs de la production urbaine.

La méthodologie adoptée permet de saisir les déterminants de l'action urbaine à l'échelle de la ville de Guelma et de s'approcher des acteurs de la ville (autorités publiques locales, promoteurs réalisateurs et futurs copropriétaires) afin de vérifier leur rôle dans le projet urbain qui se réalise au Sud de la ville de Guelma. Cette méthodologie s'appuie sur :

- L'exploration théorique : Elle porte sur les fondements de la démarche projet urbain, et sur les dimensions participation et concertation imbriquées dans la gouvernance urbaine, la politique urbaine en Algérie, ainsi que les stratégies de planification territoriale et urbaine. Cette exploration théorique constituera le cadre conceptuel qui va nous permettre d'éclaircir les conditions des pratiques urbaines actuelles, et d'aborder les politiques urbaines à travers plusieurs sources : documents de planification stratégiques, lois et décrets, rapports de présentation des instruments d'aménagement et d'urbanisme, orientations politiques, acteurs impliqués dans la production et la gestion urbaine.
- L'étude de cas de projet urbain : L'analyse d'exemples de projets urbains en Europe et en Algérie par l'utilisation de supports graphiques (plans, cartes et schémas), sites internet, mémoires et thèses, ouvrages se rapportant aux exemples étudiés. Nous allons consacrer notre étude de cas de projet urbain comme démarche renouvelée et les solutions préconisées pour un projet de consensus, et une synthèse pourra nous éclaircir sur les spécificités des cas étudiés, ainsi que le jeu des acteurs et leur rôle (institué ou non) dans les différentes phases des projets urbains.

L'exploration théorique et l'étude de cas de projets urbain vont nous apporter des éléments d'éclaircissement de notre hypothèse relative au décalage texte-pratique dans les actualités urbaines nationales, et l'alternative prometteuse projet urbain comme démarche renouvelée à travers les dimensions participation et concertation, et en mesure de gérer les incertitudes de l'urbain.

- L'approche du territoire de Guelma : Elle consiste en une analyse urbaine et spatiale de la ville de Guelma et son territoire, à travers les documents de planification urbaine, les recensements, la collecte des documents et informations auprès des directions et secteurs agissants dans la ville, l'entretien avec des responsables publics et promoteurs, des déplacements sur le terrain et dans la ville.

Cette approche territoriale et urbaine nous permet de saisir l'évolution urbaine de la ville, et identifier les instruments ayant contribué à ce type d'évolution urbaine, ce qui va nous aider à identifier les enjeux auxquels est affrontée la ville de Guelma et son territoire.

- L'approche POS Sud : Afin de développer les enjeux auxquels est affrontée la ville de Guelma dans son évolution urbaine nous approchons le projet urbain en réalisation, en occurrence, le POS Sud, par l'utilisation de supports graphiques

(plans et cartes), des rapports de présentation des projets, des dossiers d'exécution, des documents administratifs et réglementaires auprès des promoteurs et institutions publiques.

Et afin de saisir le rôle de la participation comme dispositif dans le processus de ce projet urbain, nous avons utilisés :

- L'entretien avec les responsables des services publics de la DUC de la Wilaya de Guelma, de la DLEP de la Wilaya de Guelma, des services techniques de la commune de Guelma, de la direction de la planification (DPAT), des services techniques de L'OPGI de la Wilaya de Guelma, ainsi que les promoteurs chargés de la réalisation de programme de logements socio-participatifs.
- L'enquête de terrain, qui est renforcée par notre engagement, comme maitre d'œuvre chargé de suivi d'opérations de réalisation de logements participatifs, ce qui a permis la collecte des informations, photos et documents, et de questionner les futurs acquéreurs de logements collectifs en construction.
- L'interprétation des résultats de l'enquête : pour interpréter les résultats de l'enquête, nous avons utilisé des indicateurs issus de dimensions se rapportant à la participation et à la concertation pour mesurer le degré de satisfaction des acteurs.

V. État de l'art

V.1 Introduction

Avant d'aborder notre thème relatif à la participation et à la concertation comme éléments influents dans le projet urbain comme démarche de participation et de concertation, nous avons consulté une série de thèses qui se rapprochent de notre thème, et l'objectif étant de vérifier les méthodes utilisées et les résultats obtenus.

La consultation des travaux de recherche qui se rapprochent de notre thème nous permettra de voir les objectifs et les limites, et de se positionner pour enrichir la question relative au projet urbain comme démarche de consensus élargi.

V.2 Thèse de doctorat 1 :

- L'intitulé de la thèse : Processus participatifs et urbanisme à l'échelle métropolitaine. Une perspective comparative entre Lyon et Montréal.

- L'auteur : Lila COMBE,

-Date et lieu de soutenance : 2012 à l'université de Lyon- France.

-Objectifs et méthodes : dans cette thèse de doctorat Lila COMBE aborde le processus participatif et ses effets sur l'action urbaine, à travers la prise en considération des enjeux de coordination en matière de conception et de gestion urbaine.

Cette même thèse s'interroge pour ce qui est de l'influence de la participation sur les politiques urbaines, à travers une étude comparative entre les deux métropoles Lyon et Montréal. Elle essaye de faire ressortir les réactions pour ce qui est des enjeux portés par le public, et la coordination dans l'élaboration des politiques, dans un contexte de forte fragmentation des acteurs, des échelles et des dispositifs d'action urbaine.

La thèse formule les hypothèses suivantes :

- La participation se distingue par sa capacité de faire émerger de nouvelles formulations d'enjeux, voire de nouveaux enjeux insoupçonnés dans le processus d'élaboration des politiques urbaines, en termes de problem setting (énonciation du problème),
- La participation, en termes de coordination des acteurs de l'urbain, peut constituer des opportunités de mises en coordination nouvelles ou renforcées (Services administratifs, associations...),
- La prise en compte de l'ensemble des dispositifs participatifs que la thèse nomme « processus participatif »,
- La portée du processus participatif dépend du contexte et du déroulement du processus lui-même, ce qui conduit à l'analyse des facteurs importants qui interviennent dans la construction de ses effets et qui sont : le contexte du débat, l'objet soumis au débat, l'instrument utilisé pour débattre, le jeu des acteurs.

Nous transcrivons ici le résumé de cette thèse :

« Cette thèse interroge le lien entre la participation et l'urbanisme à l'échelle métropolitaine. Il s'agit de comprendre comment les dispositifs participatifs mis en place

dans les territoires contribuent à l'élaboration des politiques urbaines. Nous interrogeons en particulier la manière dont la participation permet la prise en compte, dans le processus d'élaboration des politiques, des enjeux portés par le public. Nous nous demandons également dans quelle mesure elle génère une plus grande coordination des acteurs, des dispositifs et des échelles qui interviennent dans cette élaboration. Nous abordons ces questions à l'échelle de la métropole, qui induit un ensemble de spécificités relatives à l'action sur les territoires et au public participant ».(Combe, 2012)

-Les limites de la recherche : cette recherche se contente d'interroger la manière de participer avec laquelle les enjeux portés par le public sont pris en considération dans le processus d'élaboration des politiques et actions sur les territoires, et c'est une spécificité de cas où le public sert de baromètre aux politiciens pour mesurer et modifier leur action.

V.3 Thèse de doctorat 2 :

- L'intitulé de la thèse : L'habitat participatif : de l'émergence d'une initiative habitante à son intégration dans l'action publique.

- L'auteur : Camille DEVAUX,

- Date et lieu de soutenance : le 25 Novembre 2013 à l'université de Paris - France-

- Objectifs et méthodes : La thèse propose l'interrogation des modalités selon lesquelles des initiatives portées par des groupes d'habitants désireux de concevoir et gérer collectivement un programme immobilier, au sein duquel ils disposeraient d'un logement privatif et partageraient des espaces, et sous le vocable « Habitat participatif » à partir des années 2000. Et cette interrogation trace les origines de l'émergence de l'habitat participatif dans le champ de l'action publique en France, pour y être intégré et faire l'objet d'un chapitre dans le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) dont la discussion a débuté en septembre 2013.

Cette thèse retrace la genèse de l'habitat participatif en France, à partir de ses références et des acteurs qui le composent historiquement : les habitants.

- Ensuite elle analyse le processus de mise en politique de l'habitat participatif, à travers l'origine de la convocation de la puissance publique, ses modalités et l'intérêt porté par les collectivités et les organismes d'HLM à ces initiatives. Il semble, pour cette thèse, que ce processus de mise en politique apparait comme

étant tourbillonnaire, une mise en débat est ouverte afin d'élucider les rapports entre acteurs-habitants et institutions.

Pour cerner le vocable habitat participatif, cette thèse dégage certains critères et les résumement comme suit :

- L'engagement volontaire des ménages dans le projet,
- Une participation à la conception et/ou à la gestion,
- La définition en amont par les futurs habitants d'une vocation collective dépassant l'étape de conception, et l'existence d'espaces communs,
- L'existence d'un socle commun de valeurs qui font écho plus ou moins fortement au partage, au lien social et à l'écologie, et un objectif économique secondaire.

« Par quel processus ce dispositif d'initiative et de construction habitante a-t-il été amené à dépasser le cadre dans lequel il a été conçu – le milieu habitant – pour investir le champ de l'action publique et faire l'objet d'une attention et d'une politique spécifiques ? Comment peut-on expliquer qu'un objet qui ne représente « rien » – 400 projets pour un nombre de logements équivalent au maximum à 6000 unités – fasse l'objet d'une saisie gouvernementale et d'actions concrètes sur une diversité de scènes locales ?

En qualifiant l'habitat participatif de dispositif d'initiative habitante, nous dévoilons ainsi notre ambition : interroger, par-delà cet objet, les modalités selon lesquelles une initiative habitante pénètre le champ de l'action publique.»(Devaux, 2013).

-Les limites de la recherche : cette recherche interroge une initiative des habitants de logements collectifs, et l'ambition était de saisir ses modalités qui ont pénétrés le champ de l'action publique par la réglementation non achevée de l'habitat participatif (projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové – ALUR-)

V.4 Thèse de doctorat 3 :

- L'intitulé de la thèse : S'associer pour habiter et faire la ville : de l'habitat groupé autogéré à l'habitat participatif en France (1977 – 2015). Exploration d'un monde en construction.

- L'auteur : Anne D'ORAZIO,

- Date et lieu de soutenance : le 03 juillet 2017 à l'université Paris Nanterre - France-

-Objectifs et méthodes :

Cette thèse s'intéresse aux expériences françaises de l'habitat groupé autogéré, et à travers l'enquête elle questionne les niveaux de filiation entre les initiatives d'hier et celles qui ont éclos au début des années 2000.

L'objectif est :

- De montrer comment s'organisent ces militants et les stratégies qu'ils adoptent pour faire entendre leur revendication,
- De mettre en évidence les mécanismes d'élaboration d'une question publique et en décrit son traitement par un ensemble d'acteurs institutionnels (élus, techniciens territoriaux, services de l'État, opérateurs sociaux de l'habitat, etc.),
- Mettre en relief les ajustements qui s'opèrent dans le discours à l'épreuve des pratiques dans la fabrication de la ville et la production de l'habitat,
- De retracer l'expérience des acteurs de l'habitat participatif dans l'exercice d'une coproduction législative.
- D'observer et analyser (Période de 2012 à 2015) les mécanismes d'une reconnaissance institutionnelle à la question publique « habitat participatif » en lui conférant le statut d'intérêt général,

Cette thèse rapporte que cette forme de participation a été prise en charge partiellement par le législateur Français³ « *L'effervescence du travail collaboratif des ateliers ministériels de 2013 semble avoir cédé la place à des positions plus conservatrices où les routines de structures institutionnelles renforcent l'inertie. La succession des ministres du Logement sur la période 2014 à 2016 accentue un déficit de portage politique institutionnel fort qui fragilise le développement de l'habitat participatif malgré la loi. Si le calendrier semble s'être accéléré sous la houlette de l'écologiste Cécile Duflot, la lenteur administrative a depuis relégué l'habitat participatif au rang d'un objet identifié difficilement opérationnel* ». (D'orazio, 2017)

L'auteur de cette thèse ajoute, dans son introduction, que : « des initiatives éclosent et revendiquent la possibilité d'un « autrement » : « vivre autrement », « habiter autrement », « produire autrement », etc. sont des démarches qui prennent appui sur un

³Article 47 de la loi n° 2014-366 (loi ALUR) qui stipule que « l'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun »

ensemble d'expériences qui cherchent à démontrer que des marges de coopération existent dans l'espace de la ville et participer à sa transformation.

La diffusion de ces « alternatives » repose en partie sur l'idée qu'il est possible de faire émerger un nouveau cadre d'échange entre habitant-citoyen et élu-décideur ; les premiers revendiquant leur statut d'acteur du « changer la ville » tandis que les seconds leur concèdent un certain « pouvoir d'agir », et cette dynamique s'inscrit dans les débats sur la « démocratie participative » et cherche à bénéficier de la diffusion déployement d'une série de dispositifs participatifs comme autant de modes opératoires.

L'auteur de cette thèse s'est rapproché à un ensemble d'acteurs institutionnels (élus, techniciens territoriaux, services de l'État, opérateurs sociaux de l'habitat, etc.) et acteurs militants au sein d'associations.

Ces acteurs militants et institutionnels se sont engagés dans une aventure collective de transformation des cadres de l'action. Par une enquête de terrain sur des sites sélectionnés l'auteur de la thèse tente de rendre compte des capacités de co-construction d'une question publique et de dialogue entre acteurs (militants, professionnels, élus, etc.) dans une perspective de transformation de l'action publique et de modification des pratiques conventionnelles relatives à la production, en France, de l'habitat (enquête de terrain de 2008 à 2015 d'après l'auteur de la thèse).

- Les limites de la recherche : cette recherche tente de mettre en perspective l'objet habitat participatif qui est introduit dans l'espace de la fabrication de la ville en France et permettant de reposer une série de question et observer les pratiques d'opérateurs classiques de l'habitat.

Cette thèse aborde plusieurs points qui se rattache à l'habitat participatif tels que : le foncier, le financement des opérations, l'institutionnalisation de l'objet de recherche qui est l'habitat participatif, le jeu des acteurs du projet, ce qui fait une spécificité des résultats obtenus et qui sont liés, selon l'auteur à :

- L'articulation de différentes légitimités : idéologique, politique et de pouvoir (cadres de la gouvernance urbaine) pour la Construction d'un espace global de négociation.

- La mise en perspective de l'habitat participatif n'a d'intérêt que si elle est confrontée à d'autres représentations, à d'autres subjectivités, pour ce qui est de L'organisation d'un monde « habitat participatif » support de transformations de l'action publique et des pratiques opérationnelles.
- Les mobilisations de l'habitat participatif qui ont pour ambition la constitution d'un « tiers secteur de l'habitat » et qui apparaissent pour l'auteur comme une tentative d'édification d'un « tiers secteur de la propriété », entre une propriété privée individuelle et une propriété sociale universelle.

Cette thèse n'évoque pas l'universalité des résultats, et elle se limite à l'observation du jeu d'acteurs de l'habitat participatif en France et son institutionnalisation par un outillage réglementaire incomplet et non opérationnel.

VI. Structuration de la thèse

Notre thèse se compose de six chapitres :

- Le premier chapitre retrace un cadrage théorique de la notion projet urbain et de son évolution, ainsi que les notions de la gouvernance urbaine, et de son lien avec le projet urbain comme démarche de négociation.
- Le deuxième chapitre apporte un éclaircissement sur la politique de planification stratégique territoriale et urbaine en Algérie, et au questionnement relatif à sa cohérence.
- Le troisième chapitre traite des exemples de projets urbains en Europe et en Algérie, le but recherché est de saisir la démarche projet urbain dans sa dimension liée aux temporalités des négociations et au jeu des acteurs, ainsi que les outils de planification urbaine et leur adaptation aux exigences d'une démarche participative et cohérente. Un positionnement épistémologique est nécessaire pour permettre de mesurer l'influence du jeu d'acteurs, de la négociation et de la temporalité du projet urbain comme démarche.
- Le quatrième chapitre est une approche territoriale et urbaine de Guelma, afin de saisir les déterminants de son évolution, sa problématique et les pratiques urbaines de l'actualité dans ses espaces, le diagnostic urbain de la ville de Guelma va nous aider à éclaircir le contexte et les conditions dans lesquelles a été fabriquée dans le temps, ce qui nous permettra de présenter ses potentialités et ses fragilités et

dialoguer avec cette ville par les questionnements relatifs aux actions possibles afin de la rendre équitable et durable.

- Le cinquième chapitre est une approche du POS Sud, comme dernière extension de la ville vers le Sud, ses objectifs et ses opportunités liées à la programmation urgente de logements sociaux participatifs. Une programmation politique publique dans l'objectif de palier à la crise qui perdure dans nos villes, celle du logement. Et le jeu d'acteurs au sein de ce plus grand POS de la ville de Guelma.
- Le sixième et dernier chapitre est une interprétation des données de l'enquête qui va permettre le renforcement de nos conclusions dans les chapitres précédents relatifs à l'hypothèse de départ et la vérification du rôle joué par cette catégorie d'acteurs, leur préoccupation et leur avis quant à l'image future et la gestion de leur cité, ainsi qu'aux responsabilités de sa gestion.

CHAPITRE I

LE PROJET URBAIN,

REVUE LITTÉRAIRE DES CONCEPTS

Introduction

Les pratiques urbaines de l'actualité se basent, de plus en plus, sur le projet ouvert et négociable, et les réussites observées présentent un résultat d'actions négociées et partagées. Toutes les réflexions actuelles se versent dans la démarche stratégique, globale et participative. « *La ville, ..., n'est pas le résultat d'une pensée organisée au préalable, mais du jeu d'une multiplicité d'acteurs qui contribuent à une mise en forme continue de ses espaces* ». (Angallina, 2001)

Les méthodes actuelles de production urbaine sont plus réalistes et sélectives, elles visent la qualité de l'objet architectural et de l'espace urbain, et le projet urbain, comme démarche renouvelée, devient, de plus en plus, l'outil préférentiel qui aide à découvrir les variétés et les richesses que peuvent procurer les espaces urbains comme structuration sociales et spatiales.

L'émergence du concept « Projet urbain », comme démarche, est le résultat d'un refus partagé des actions "volontaristes" trop rigides et vouées à l'échec tôt ou tard, et le projet urbain présente une alternative à l'urbanisme du plan, et c'est une nouvelle manière de faire la ville et de penser la discipline urbanisme.

La complexité des problèmes urbains, et qui sont d'ordre social, économique, politique et environnemental, forment les enjeux auxquels la ville doit faire face, et le renouvellement des méthodes d'action est devenu un enjeu primordial afin de donner à la ville un nouveau souffle et un nouvel espoir, d'équité sociale, spatiale et de bien-être.

« *La ville devient un organisme vivant pour lequel seul le tout permet de comprendre la partie. Cette représentation liée à l'idée de système et de territoire est souvent à la base d'études plus qualitatives de la ville* » (Bailly A., 1995)

Le processus croissant de l'urbanisation, durant les dernières décennies, a engendré une fragmentation des territoires, ce qui a provoqué des inégalités tant sociales que spatiales. Les premières critiques envers cette manière de fabriquer les villes portent sur le caractère universaliste « imposé » aux différentes cultures et aux diversités sociales et

spatiales. Le projet urbain comme démarche négociable et flexible forme, d'ores et déjà, l'outil préféré pouvant répondre aux principes d'un développement cohérent, tant prônés par toutes les institutions onusiennes, chartes et agendas.

« Compte tenu de la diversité des lieux et de la particularité des exigences, le projet urbain ne pourra avoir qu'un caractère relatif au contexte auquel il s'applique. De ce fait, il ne se situe pas comme une méthode, mais comme une série de démarches qui nécessitent une approche multidisciplinaire. » (Angallina, 2001)

En effet, l'approche de la ville ne peut se faire avec les méthodes classiques qui considèrent l'objet urbain comme finalité des actions, mais plutôt comme processus dynamique échappant au concepteur dans la temporalité, car la ville adopte ses espaces urbains et les transforme à sa manière, elle n'est pas le plan, elle est la mémoire du lieu, la structure sociale, les événements et les cultures...

Dans ce chapitre nous allons présenter les notions et théories relatives au projet urbain, et le renouvellement des démarches élargies aux aléas du temps et des contextes.

Nous traiterons d'une manière détaillée les points suivants :

- La notion de projet urbain, sa ou ses définitions,
- L'évolution de la notion projet urbain, son origine et ses conditions d'émergence,
- Les caractéristiques du projet urbain,
- Les enjeux du projet urbain
- Les échelles du projet urbain,
- La communication du projet urbain,
- Temporalité, concertation et le projet urbain comme démarche
- Le projet urbain comme démarche participative,
- La gouvernance urbaine
- Les acteurs du projet urbain.

1.1. Le projet urbain

1.1.1 La notion projet urbain

Pour PATRIZIA ANGALINA, la double dénomination de projet et d'urbain a formalisée une certaine ambiguïté de la notion.

« La notion projet urbain a une portée globale...s'inscrit dans une finalité plus large, économique, sociale, culturelle et dans un concours de compétences »(Angallina, 2001)

Par cette double dimension, la notion de projet urbain constitue un terrain de confrontation et consensus des démarches en matière d'intervention urbaine.

Le terme « projet » renvoie à la construction d'une image que l'on souhaite atteindre. Projet comme mot n'est plus du ressort de l'architecte, ou propriété d'une discipline.

Or le terme urbain renvoie à des contextes multiples : politiques, économiques, socio culturels...*« En dépit de cette double dénomination de "projet" et "d'urbain", la notion n'a jamais été totalement éclaircie, même si les points de vue ce sont affrontés. »(Roncayolo, 2002)*

C'est cette complexité de « l'urbain » qui renvoie à des réalités multiples, ou pluralités d'acteurs aux intentions variées. Par des enjeux multiples : économiques, sociaux, urbains, le projet urbain renvoie sa démarche à plusieurs échelles, adhère une multitude d'acteurs pour arriver à un consensus.

Le projet urbain permet au projet de ville ou partie de ville de tisser avec cohérence ses différentes facettes, et il élargie l'action englobant des objectifs sociaux, économiques, culturelles et environnementaux plus larges et stratégiques.

« Utilisée à tous bout de champs par les maires, appropriée par les architectes qui la considèrent essentiellement dans son aspect formel, discutée par les chercheurs des sciences sociales, et d'autres intellectuels qui en soulignent le caractère plus vaste que la seule dimension spatiale, cette notion devient de plus en plus confuse. »(Angallina, 2001).

Le projet urbain est une notion globale, et c'est un ensemble d'actions inscrites dans la durée et prises en charge par l'autorité.

1.1.2. L'émergence de la notion projet urbain

1.1.2.1. Les origines

Les pratiques que recouvre le terme projet urbain sont repérées au long de l'histoire de la formation des villes et de leur transformation.

Le projet urbain répond à la volonté de distinguer, dans le champ de l'urbanisme, une attitude particulière. *« On peut considérer qu'il y a projet urbain chaque fois que l'urbanisation ne résulte pas d'un phénomène spontané, lié à des conventions implicites..., mais d'un projet affirmé, d'un dessein et d'un dessin, dont les intentions précèdent la mise en œuvre »* (Bachofen, 1994).

Le projet urbain paraît être une nouvelle manière de faire la ville et de la rendre plus cohérente en se substituant aux formes de planification qui ont dominées la scène urbaine durant les années soixante.

La conception actuelle du projet urbain, comme démarche de réflexion globale sur la ville et approche ouverte aux négociations et débats, est influencée par la première expérience entamée en Italie vers la fin des années cinquante, à Bologne.

« Cette première expérience se fondait sur la notion de « récupéro » urbain et considérait que le processus de planification devait tenir compte de la ville existante dans sa globalité ».(Angallina, 2001)

1.1.2.2. Le rejet des principes des CIAM

L'architecte italien SAVERIO MURATORI a mené une nouvelle réflexion sur la ville, et en rejetant les principes des CIAM, il entame l'étude de la forme urbaine ou l'analyse morphologique. Durant les années cinquante, il procède à une première définition des outils de l'analyse urbaine avec des notions de croissance, de typologie et de morphologie, et des solutions nouvelles de la pensée de la ville et de l'histoire.

Les architectes CARLO AYMONINO, ALDO ROSSI et GORGIO GRASSI présentent l'analyse de la ville ancienne, et tentent une relecture du mouvement moderne...,

Pour les professionnels et théoriciens la reconnaissance de ce qui existe comme culture et histoire représente un élément sur lequel s'articule toute action dans la ville.

« *L'importance de ce courant italien est indéniable et tout travail sur la ville aujourd'hui ne peut se faire l'économie de s'y référer* » (Mangin, 1999)

1.1.2.3. L'expérience de Bologne

L'expérience originale de Bologne, a démontrée, par des opérations de conservation des tissus urbains anciens et des monuments historiques, comment inventer et utiliser les méthodes nouvelles pour répondre aux besoins de la société contemporaine. Basé sur des analyses typo morphologiques urbaines et caractérisée par une cohérence, articulation et continuité avec la ville héritée, l'expérience de Bologne est une opération au profit des habitants qui influença les urbanistes et les architectes dans des opérations de conservation de centres historiques de requalification et de renouvellement urbain...

Redécouverte de la forme de la ville et de son histoire à Bologne et Rome, mise en avant de l'espace public et de l'importance des découpages avec Barcelone, les bases du projet urbain s'élaborent depuis les années 70.

L'expérience des villes nouvelles aurait pu depuis longtemps fournir matière à réflexion. Mais elle a plutôt retardé cette réflexion, du fait qu'elle se présente comme solutions nouvelles à des problèmes nouveaux. « *La réconciliation d'une ville et de l'architecture dépend en premier lieu de notre capacité d'imaginer un nouveau projet pour la ville dont les instruments appropriés restent à découvrir* » (Mangin, 1999).

Et d'après Angallina Patrizia La redéfinition des rapports entre l'architecture débarrassée de ses obsessions formalistes et de l'urbanisme délivré de ses pesanteurs technocratique s'est exprimée en France à travers une revendication formulée en termes de projet urbain « *expression employé par les architectes comme synonyme de composition urbaine* ».

1.1.3. Les caractéristiques du projet urbain

Nous transcrivons quelques caractéristiques sur lesquels le projet urbain est pensé :

- Processus et résultat (ses moyens et ses chemins).
- Reproduction de la ville sur elle-même (construire la ville sur la ville).
- Dans la totalité de ses dimensions, appréhendées à travers leur interaction (le politique, l'économique, le social, le culturel, le technique)
- Dans un équilibre du court et du long terme, et non dans l'urgence ou l'utopie (saisir les opportunités du moment sans compromettre les ressources du présent pour les besoins de l'avenir, « le développement durable »).
- En rapport avec la totalité des acteurs de la ville, pour les intérêts communs, le consensus et le partenariat.
- Comme dispositif acceptable, réalisable, ajustable et réversible en termes de faisabilité politique et économique, et en termes de solution technique.
- Comme dispositif ouvert, adaptable au temps, aux aléas et à la négociation.
- Comme un dispositif complexe en termes de spatialité et de temporalité.

1.2. Le projet urbain, une démarche renouvelée

L'urbanisme « définitif » aux projets figés est rejeté, l'intégration de nouvelles dimensions telles que la *réversibilité*, la *flexibilité* et la *durabilité* étant devenues des notions essentielles. Comme le remarque Raymond Ledrut, un des spécialistes de la sociologie urbaine française, « *la ville n'est pas un spectacle achevé, accompli, mais une œuvre dont la structure est à la fois ferme et ré visible* » (Toussaint, 1998)

Le projet urbain est une alternative à l'urbanisme fonctionnaliste. Il concerne généralement des opérations de restructuration et de réhabilitation de quartiers (mais peut aussi renvoyer à d'autres échelles), et se définit comme un scénario, une démarche plutôt qu'un modèle. Le scénario est un processus permettant l'émergence des idées, et en d'autres termes le projet urbain est une nouvelle conduite des opérations dont les règles du jeu sont clairement posées et compréhensibles pour tous.

N'étant plus réservé à une corporation de spécialistes, le projet urbain supposait donc la participation active de tous les acteurs urbains, y compris les habitants, non pas seulement pour les informer au terme des études mais dans l'élaboration même du projet d'aménagement. Permettant ainsi à chacun de se repérer facilement. Selon cette

orientation, la mise en place de dispositifs techniques et spatiaux est insuffisante : « *les contraintes du lieu et la capacité de la population à participer et à adhérer aux projets ou au contraire à s'y opposer sont des dimensions incontournables* » (Ledrut, 1968).

En effet ; le projet négocié est devenu aujourd'hui un projet partagé par tous, (*Figure 1.1*) puisqu'il va porter les différences et les concrétiser pour créer les variétés, les actions sectorielles doivent ainsi s'insérer dans l'ensemble afin de créer la continuité et contribuer à l'articulation des espaces urbains afin d'éviter les ruptures et les marginalisations comme synonyme de ségrégation spatiale et sociale.



Figure 1.1 : Les principes du projet urbain, Auteur.

1.2.1. Les enjeux de la conception

La volonté de mettre en œuvre une démarche de conception de la ville se situe dans un contexte d'enjeux multiples, diversement expliqués, (*Figure 1.2*). Les enjeux sociaux, économiques, culturelles..., orientent la démarche sur le point de vue que la nature des organisations et formes urbaines ne saurait apporter des réponses à tous les problèmes (économiques, scolaires, culturels...), mais qu'elles peuvent néanmoins favoriser les usages et les aspirations ou les contrarier.

➤ **Les enjeux sociaux :**

La connaissance des pratiques sociales, des attentes des habitants et des représentations qu'ils ont de l'espace constitue la matrice des données essentielles pour le projet urbain comme démarche.

De nombreuses analyses sociologiques ont démontré que la définition de standards architecturaux et urbanistiques (issus, en fait, de la référence, à un "homme type" ayant des besoins types) tend à produire des espaces urbains très normalisés et dont sont exclues toutes dimensions culturelles.

Les sociologues se sont ainsi intéressés à la diversité des comportements sociaux et ont prôné le respect des différences. Cette préoccupation peut néanmoins être également poussée à l'extrême et, faisant prévaloir le spécifique par rapport au général, conduire à nier la dimension d'ensemble de la ville ainsi que certaines permanences et régularités en ce qui concerne les comportements sociaux.

Ces régularités sont, de fait, constitutives de la dimension culturelle des pratiques sociales, de ce que les habitants ont en commun et qui est à l'origine du lien social. L'espace urbain est un espace social, il se tisse et se remodèle en suivant des logiques qui sont hors de la portée du concepteur, la ville a aussi sa propre logique dans les différentes temporalités

La ville évolue et se transforme, en suivant des modèles variés et des changements que le projet urbain, comme démarche, doit les concrétiser. C'est ainsi que les dimensions de participation de tous les acteurs, et notamment les habitants usagers, deviennent la pierre angulaire de toute idée d'agir dans l'urbain. L'espace urbain doit, de ce fait, répondre à leurs aspirations tant personnelles que collectives. Ainsi sont mis en évidence les différents paramètres que la conception urbaine est amenée à intégrer.

➤ Les enjeux économiques :

Démarche ou projet urbain qui se reflète à la logique du montage des opérations d'urbanisme dont l'équilibre financier est la base et la condition indispensable de réalisation, « *le projet urbain résulte donc d'une série d'actions qui s'enchaînent comme dans un mécanisme dont la première étape consiste à tester la capacité du produit projet à s'insérer dans le marché* » (Angallina, 2001), parmi ces enjeux : la promotion du partenariat pour encourager l'implantation d'entreprises importantes, le développement du commerce de proximité et l'encouragement des investissements privés pour le logement...

➤ Les enjeux spatiaux :

Dans leur aspect urbain, territorial, ou encore symbolique, les objectifs, peuvent se présenter comme suit :

- Utiliser l'espace avec économie tenant compte des enjeux environnementaux,
- Prioriser la régénération urbaine en fabriquant la ville sur la ville,
- Définir une occupation du sol garantissant une cohérence urbaine et territoriale,
- Créer un maillage qui respecte la logique du tracé existant,
- Améliorer l'image des paysages urbains et du territoire.

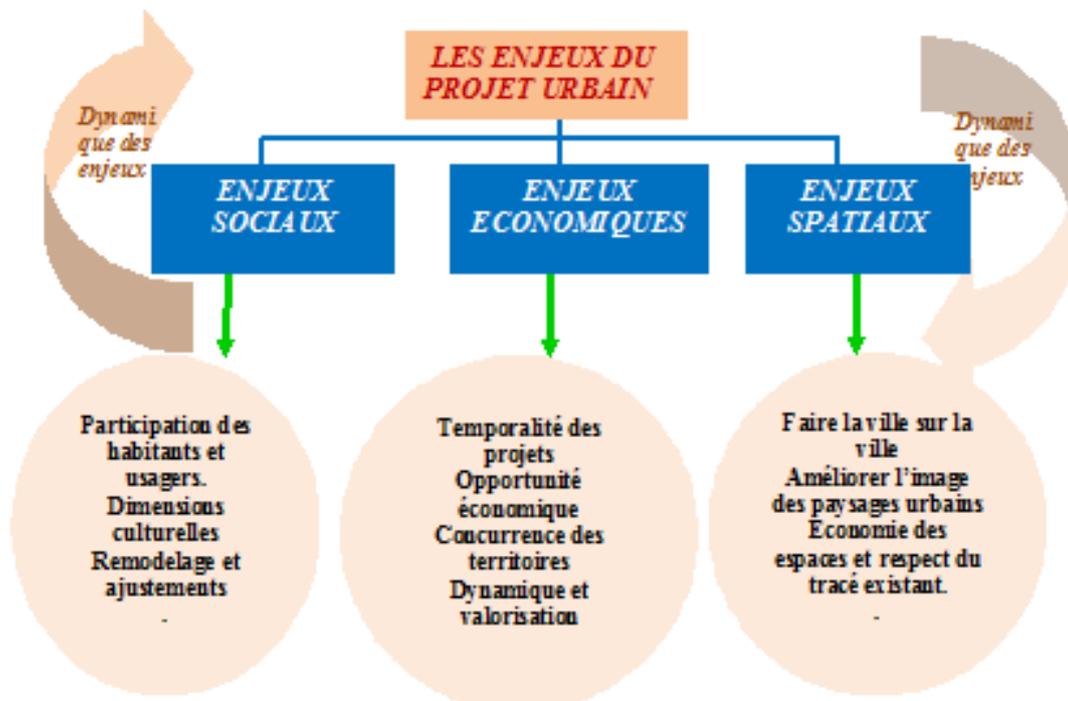


Figure1.2 : Les enjeux du projet urbain in « Eléments pour comprendre le projet urbain », Co-auteur

1.2.2. Les échelles du projet urbain

En abordant les échelles du projet urbain, *PATRIZIA INGALLINA* renvoie cette question à celle de la planification ou politiques urbaine, et le projet urbain sous différentes formes est l'un des outils du projet stratégique (*Figure 1.3*).

En évoquant le projet stratégique, les échelles sont d'ordre spatial et de temporalité.

Nicole BACHOFEN aborde les échelles du projet urbain par une approche de deux échelles territoriales : celle de l'aire urbaine et celle des micro-territoires, c'est-à-dire le projet urbain et ses deux dimensions politique et spatiale, « *l'intervention en un point de la ville sera d'autant plus pertinente qu'elle s'inscrira dans une stratégie globale* » (Bachofen, 1994)

Partant du constat que les deux échelles, depuis longtemps, ayant été envisagées selon des optiques séparées - d'une part, la planification à l'échelle des aires urbaines et d'autre part, le projet architectural à l'échelle des micros territoires, une démarche visant à en penser l'articulation s'est avérée indispensable. Nicole BACHOFEN expose ainsi ce problème auquel s'est heurté la conception urbaine et parle de "chaînon manquant". C'est à ce niveau "intermédiaire qu'apparaît l'opportunité du projet urbain...

➤ Échelle de temporalité :

En abordant l'échelle temporelle, la démarche projet urbain s'insère dans le projet stratégique, qui relate d'une politique urbaine à long terme et globale. La démarche projet urbain comme outil de projet stratégique innove les moyens et les manières avec lesquelles la gestion du projet s'effectue dans le temps (flexibilité de la démarche projet urbain).

➤ Échelle spatiale :

Le projet urbain est une action pensée du global au local (de la ville au quartier à l'îlot, pour intégrer les spécificités et réaliser les richesses (variétés), chaque action ponctuelle est insérée dans un dessein global (issue du projet stratégique).

La démarche projet urbain puise ses fondements d'une réflexion globale à l'échelle territoriale, pour accompagner les réalisations ponctuelles à différentes échelles, en innovant une articulation *planification stratégique – programmation urbaine – planification opérationnelle – programme d'opération* (Angallina, 2001)

Pour l'articulation entre les échelles du projet urbain, PATRIZIA ANGALLINA propose un schéma d'une série d'opérations emboîtées allant de la planification stratégique à la programmation urbaine jusqu'à la planification opérationnelle et au « phasage » des projets.

Pour PATRIZIA ANGALLINA le projet urbain global prend en charge le projet stratégique et son cadre de référence spatial à l'échelle de l'agglomération, leurs orientations sont inspirées du schéma directeur (S.D), et il est nécessaire à cette fin que le rapport de présentation du POS comprenne une dimension stratégique explicitant (en plus de la prise en compte du paysage et des espaces de la ville) la traduction des orientations du projet urbain global... les orientations générales sont mises en adéquation avec les

objectifs locaux par l'intermédiaire du projet urbain local (cadre spatial de référence des études et des réflexions engagées sur le devenir de la ville) et synthétisées dans les intentions. Le POS est ainsi porteur du projet urbain local qui va se réaliser à travers des projets.

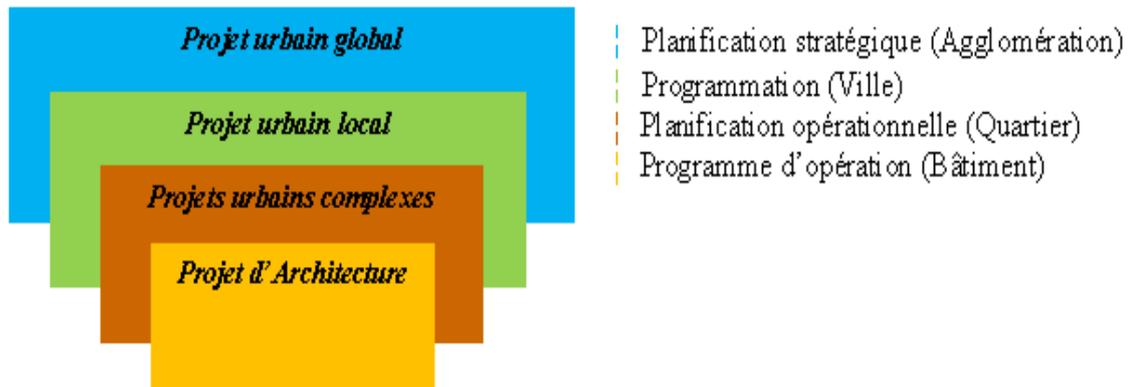


Figure1.3 : Les échelles du projet urbain
Source : Le projet urbain, PATRIZIA ANGALLINA.

1.2.3. La préfiguration du projet urbain

La préfiguration du projet urbain est une image destinée à évoluer, c'est aux acteurs d'envisager les enjeux : écologiques, économiques, sociaux, symboliques liés aux choix possibles...

Le projet urbain comme démarche gère la dimension temporelle par la mise en place d'éléments structurants constituant une armature de projets ultérieurs, c'est une armature souple permettant les adaptations progressives.

Cette démarche s'articule autour d'une relation d'équivalence entre interventions ponctuelles et projet d'ensemble, elle admet les incertitudes (gestion des aléas) tout en gardant de vue l'objectif global, saisit les opportunités foncières, financières ou autres.

La tradition du plan de masse reste vivace, on y substituera une figuration revêtant une structure proposant des principes typologiques morphologiques (bâti et système urbain), à cette échelle, les documents et procédures actuels (PDAU, POS...) traduiront les orientations et les choix de projets plus ponctuels, plutôt que d'être de simples outils réglementaires (conçus sur la seule base de l'affectation des sols).

L'approche globale, en relation avec les projets localisés, permet d'établir les articulations et les cohérences nécessaires entre le niveau de projet et de décision, un des objectifs du projet urbain est d'apporter des réponses judicieuses par rapport à la commande sociale. En effet, cette démarche se place dans l'incertitude des temporalités en vue de concevoir la relation avec la ville héritée, faire la médiation entre les échelles et le rapport avec les disciplines et les parties prenantes dans la définition, et éventuellement l'exécution du projet urbain.

1.2.4. La communication du projet urbain

Pour Ariella MASBOUNGI le dessin du projet urbain évoque un futur non certain où il s'agira de tenter de tenir les fils conducteurs d'un projet, ce qui en fait l'ossature et l'essence tout en laissant le temps, les acteurs, les programmes, les négociations, faire leur œuvre dans le temps... L'image réaliste demeure souhaitable...

Patrizia ANGALLINA évoque la nécessité de la communication du projet :« *...il ne faut pas, en effet, que ce projet paraisse imposé, mais qu'il montre une volonté de s'enraciner dans les réalités locales* »(Angallina, 2001)

Le projet urbain est donc de nature différente de celui du projet architectural ; le premier constitue un support de dialogue pour le futur, et la deuxième tente de convaincre par l'image et la préfiguration. Telles sont les deux principales assises de communication à entreprendre pour associer et générer la convergence et l'appui.

D'autres formes de communications peuvent se développer en fonctions des moyens disponibles et les stratégies de projet.

1.3. La gouvernance urbaine

L'espace local, représenté par la ville et son territoire, forme un cadre de vie, de proximité voire d'intimité pour l'individu et la collectivité. Cet espace est reconnu par les instances internationales et onusiennes⁴ comme un échelon important dans la gestion de la vie locale par les habitants eux-mêmes.

⁴ L'importance des pouvoirs locaux et leurs rôles dans les sociétés urbaines ont été reconnus en 1992 à Rio lors de la Conférence des Nations Unies sur l'Environnement et le Développement Durable (CNUED), appelée "sommet de la Terre" (voir Charte de la Terre et Agenda 21 ou Action 21), comme en 1996 à

En effet, il est question aujourd'hui pour les états de souscrire aux principes du développement durable, qui contestent "la normalisation par le haut" et revendiquent la diversité des territoires et des communautés. Ces principes sont ainsi en complète opposition à la gestion actuelle de la ville et de son territoire, caractérisée par les ruptures "relationnelles" suivantes :

- Séparation des niveaux d'administration : de celui de l'Etat jusqu'à celui de la commune,
- Séparation des domaines de la gestion locale : habitat, transports, eau, hygiène, voirie et réseaux divers...
- Séparation de la gestion : secteur public / secteur privé.

1.3.1. Le concept gouvernance urbaine

La notion de "gouvernance", étroitement liée à celle de développement durable, renvoie aux politiques publiques encouragées par les administrations anglo-saxonnes et nordiques. Elle semble désormais disqualifier les modes de gestion antérieurs : administration de territoire ou gestion urbaine. Elle est devenue une référence "obligée" de tout discours sur la ville et son territoire.

« La brillante fortune de la notion de gouvernance à la fois chez les scientifiques et les acteurs de terrain, montre qu'elle répond à un besoin profond de renouvellement dans l'interprétation de la réalité et dans la conceptualisation et la conception des pratiques » (Baguasco, 1997)

Cette notion a été définie par le rapport de la commission des nations unies sur la gouvernance mondiale et la gouvernance est considérée comme l'ensemble des différents processus et méthodes à travers lesquels, les individus et les institutions publiques et privées, gèrent bien les affaires communes (ONU, 2018).

« Un processus de coordination d'acteurs, de groupes sociaux, d'institutions, pour atteindre des buts discutés et définis collectivement dans des environnements fragmentés et incertains » (ONU, 1992).

Istanbul à l'occasion de la conférence onusienne sur les établissements humains, appelée "Sommet des villes, Habitat II".

La gouvernance urbaine se définit, aujourd'hui « *comme un système de dispositifs et de modes d'action qui associe aux institutions des représentants de la société civile, pour élaborer et mettre en œuvre les politiques et les décisions publiques.* »(Ascher, 2001).

En ce sens, la notion de gouvernance renvoie à un nouveau rapport des ‘‘décideurs’’ à leur environnement et à leurs pratiques, à un nouveau mode de légitimation de leur action et enfin à un style nouveau dans la conduite des politiques publiques. Cela passe par une mise à niveau de la démocratie locale qui représente la clé de l'avenir des villes.

Le projet urbain s'inscrit dans le cadre de cette nouvelle orientation de l'action publique : celui de la gouvernance urbaine. En effet, Le déclin des modes d'action unilatéraux, la promotion des thèmes de la proximité à l'occasion de projets urbains conduisent à des démarches de plus en plus territorialisées et négociées.

Cela apparaît notamment au niveau des outils mis à la disposition de ces projets, qui obligent de consulter et d'associer les habitants, les usagers, les acteurs, les professionnels... avant de prendre les décisions.

En effet, la gouvernance urbaine suppose non seulement « *une plus grande diversité dans la manière d'organiser les services, une plus grande flexibilité, une variété des acteurs, voire une transformation des formes que peut prendre la démocratie locale* »(Galès, 1995), mais elle nécessite aussi « *l'idée d'une gestion locale souple, stratégique et négociée combinat les logiques publiques et privées et prenant en compte les demandes des citoyens* »(Abouhani, 2003).

Dans son rapport daté de 1995, la Commission sur la gouvernance mondiale définit la gouvernance comme « la somme des différentes façons dont les individus et les institutions, publics et privés, gèrent leurs affaires communes. C'est un processus continu de coopération et d'accommodement entre des intérêts divers et conflictuels. Elle inclut les institutions officielles et les régimes dotés de pouvoirs exécutoires tout aussi bien que les arrangements informels sur lesquels les peuples et les institutions sont tombés d'accord ou qu'ils perçoivent être de leur intérêt ».

1.3.2. Les enjeux de la gouvernance urbaine

La gouvernance urbaine et territoriale se manifeste perpétuellement à travers les enjeux majeurs pour la gestion de la ville (*Figure 1.4*) :

1.3.2.2. Les enjeux de légitimité

Elle est un moyen d'élargir la légitimité des décisions par la démocratisation des actions et des pratiques.

Dans sa thèse intitulée « *La reconquête du centre-ville : du patrimoine à l'espace public* », Faculté des sciences économiques et sociales de l'Université de Genève en Février 2003, Véronique Stein rapporte (d'après Le Galès, 1995, pp58, 59) que Le concept de gouvernance s'oppose à celui de gouvernement qui lui, est associé à une forme organisée, rationnelle, cohérente, où l'autorité locale est le lieu naturel et légitime du pouvoir local et des politiques.

Et la gouvernance implique de s'intéresser, non plus seulement au gouvernement, à ses pouvoirs et ses instruments, mais au contraire à des mécanismes alternatifs de négociation entre différents groupes, réseaux, sous-systèmes, susceptibles de rendre possible l'action de gouvernement.

1.3. 2. 2. Les enjeux d'efficacité

C'est un ensemble d'acteurs qui doivent se coordonner pour parvenir à une articulation cohérente des acteurs mises en œuvre, compte tenu notamment de l'hétérogénéité des partenariats entre collectivités publiques et acteurs privés aux différentes échelles.

1.3. 2.3. Des enjeux politiques

Le politique a vocation à se prononcer légitimement sur les questions politiques, ce qui est précisément une des vocations de la gouvernance. Dans ces conditions, la crise du politique serait plutôt une crise de l'action collective, le terme gouvernance définit mieux les processus par lesquels les citoyens règlent collectivement leurs problèmes et répondent aux besoins de la société.

1.3. 2.4. Des enjeux de durabilité

Dans un rapport de l'union internationale pour la conservation de la nature et de ses ressources, la notion de développement durable a été définie en 1987 par la commission mondiale sur l'environnement et le développement dite commission

Brundtland comme : « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre ceux des générations futures » (ONU, 1996).

La conférence de Rio (1992) a précisé qu'il s'agissait d'un modèle de développement conciliant les exigences de la croissance économique, de la cohésion sociale et de la préservation de l'environnement. Cette irruption du paradigme du développement durable conduit à une ré-articulation du politique et de l'économique autour de la notion de biens collectifs.

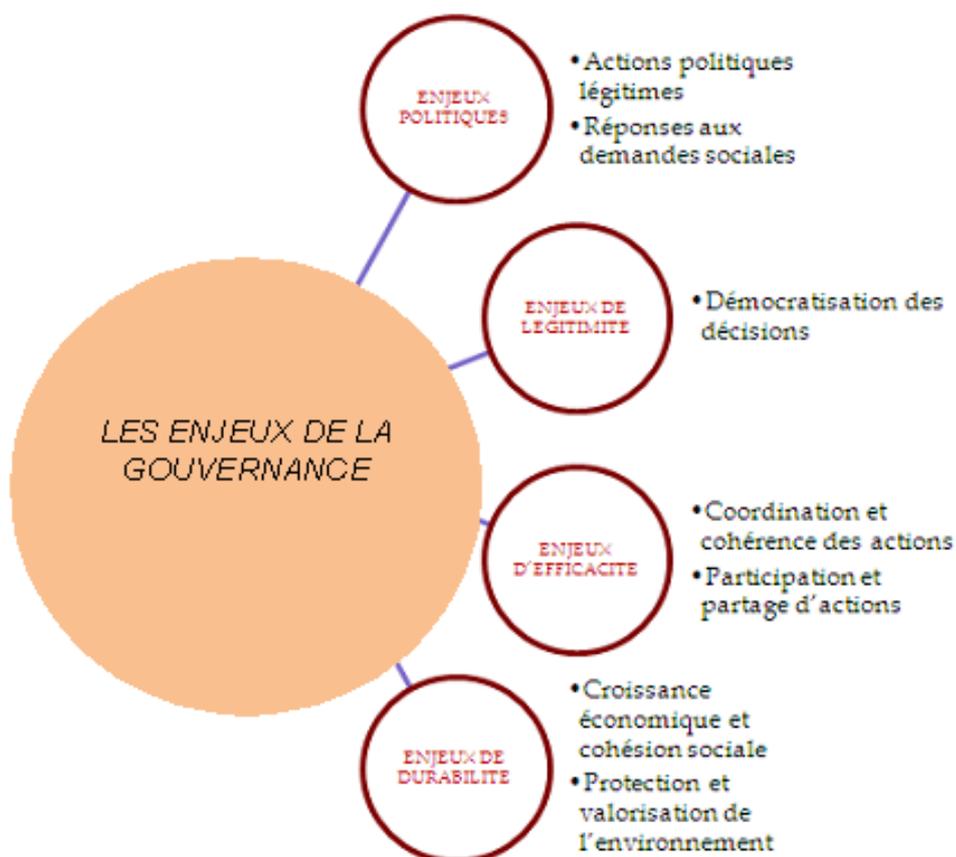


Figure1.4 : Les enjeux de la gouvernance, d'après BACHOFEN, Nicole ; « Eléments pour comprendre le projet urbain » ; Etude réalisée par le REMU (Recherche et Maîtrise d'œuvre Urbaine) / Ecole d'Architecture de Strasbourg pour le compte du METT (France), Co-auteur

1.3.3. La bonne gouvernance

L'organisation de coopération et de développement économique⁵ inscrit la bonne gouvernance dans un cadre démocratique ou la responsabilité a un sens, et c'est un ensemble d'institutions qui représentent démocratiquement la population, ces institutions sont reliées par des réseaux solides de réglementation et de responsabilité, dont l'objectif est de réaliser le bien être de toute la société. Et la bonne gouvernance s'appuie sur :

- Le respect de primauté du droit
- Le respect des droits humains,
- La promotion de la démocratie participative,
- La bonne gestion des affaires publiques,
- La lutte contre la corruption.

La bonne gouvernance se résume en l'obligation de rendre compte, la transparence, l'efficience et l'efficacité, la réceptivité, la prospective et la primauté du droit.

1.3.4. Le développement équitable

Les grandes lignes du programme défini par l'agenda pour le 21^{ème} siècle (Agenda 21) adopté lors de la conférence de Rio, la durabilité n'a de sens que si local et global vont de pair dans un projet de société, il s'agit en somme de trouver des solutions acceptables pour les deux parties, ou encore, de ne pas exporter les coûts du développement urbain sur d'autres populations, générations ou sur les écosystèmes.

Dans le rapport de l'organisation des Nations Unies sur les responsabilités des autorités locale faces aux défis du 21eme siècle, il est explicitement écrit : « *Les autorités locales doivent assumer le défi historique qui est le leur. Pour cela il faut qu'elles se mettent d'accord sur une base éthique : concilier l'unité et la diversité, reconnaître les droits de chacun, accepter le lien entre pouvoir, responsabilité et contrôlé, s'attacher à promouvoir, un développement humain intégral et ouvert : être le lien ou se relie le passé lointain et le futur lointain* » (ONU, 1992).

⁵L'OCDE est une organisation internationale d'études économiques qui a succédé à l'Organisation Européenne de coopération économique (OECE). Elle comptait, en 2010, 32 pays membres qui ont en commun un système de gouvernement démocratique et une économie de marché.

1. 4. Le projet urbain, ou la démarche participative

Face à la pression sociale et aux dysfonctionnements de ses espaces urbains, les villes ont dû réagir afin de pallier aux maux qui les rangent, l'euphorie de l'ère industrielle a terminé sa course, elle doit, désormais, laisser place à une nouvelle manière de faire la ville avec ses habitants

Telles sont, et en résumé, les résultats de l'action planificatrice depuis plus d'un siècle et la réaction de l'actualité.

A l'échelle de la ville le projet urbain devient, de plus en plus, une alternative à l'urbanisme technocratique, et forge, comme démarche, une nouvelle vision sur la manière de faire la ville, se voulant projet politique, économique et social, il a commencé tôt à s'occuper de l'articulation des espaces formant la ville en étalement, et dévorant la vitalité des territoires.

, « *Le projet urbain doit être capable de saisir les grands mouvements sociaux et d'en identifier les directions. Il doit veiller à maintenir l'équilibre entre horizons d'attente et espaces d'expérience afin de permettre la mise en place d'un projet collectif* » (Angallina, 2001)

« *La notion de projet urbain doit donc être mise en relation avec les territoires et avec les sociétés urbaines* » (SNAT, 2010)

Ce sont les crises de la ville actuelle qui ont propulsées les nouvelles stratégies de régulation de cette modernité excessive et dangereuse par ces résultats catastrophiques, surtout pour ce qui concerne l'environnement et le cadre de vie en général. La démarche projet urbain s'insère dans la durabilité pour réconcilier la ville avec l'homme et son environnement vital. L'articulation des espaces de la ville en cours vers un étalement sans fin, amélioration du cadre de vie des habitants, prise en considération des dynamiques des systèmes qui font la ville.

1.5. L'approche socio-spatiale de la démarche projet urbain

L'approche spatiale du projet urbain est variée, car elle nécessite une conception dans les deux dimensions conjuguées, celle du social et celle du spatial, MARCEL RANCAYOLO, et dans son ouvrage intitulé projet urbain, développe la manière dont les

relations entre formes sociales et formes urbaines se modifient dans le temps et aux facteurs qui conditionnent ces modifications :

- La conception comme procédure large, de nature sociale, et ne peut ainsi dissocier le dessin et le dessein.
- La notion de processus évoque celle d'acteurs sociaux et de leur succession dans le temps, la transformation des espaces urbains nécessite des négociations, donc du temps.
- La relation des différentes manières de concevoir le temps (temps de conception, temps de projection, temps d'ajustements entre formes et sociétés...). Le temps n'est plus considéré comme opposition entre passé et futur, mais comme développement d'actions entre passé, présent et futur.

Effectivement, cette manière d'agir s'ouvre sur les possibilités de l'interdisciplinarité, et intègre tous les apports, et la démarche projet urbain repense la ville comme projet de société, car elle intègre les dimensions liées à celles de la durabilité et la cohésion sociale.

Cette démarche s'ouvre sur la négociation et le partenariat pour réussir l'action, ces outils sont à découvrir au cas par cas, elle n'est pas une solution, mais plutôt, elle réunit les conditions de réussite, et propose les moyens.

La démarche projet urbain vise à améliorer les conditions de vie des habitants, et articuler les espaces urbains pour plus de cohérence, les aménagements des espaces urbains doivent valoriser les morceaux de la ville et les quartiers, aidé à déterminer les statuts pour une future gestion appropriée.

1.6. La démarche projet urbain et la politique de la ville

La démarche projet urbain s'insère dans la politique urbaine comme une stratégie d'action, qui a pour objet de saisir les dynamiques urbaines, par l'harmonisation des actions à différentes échelles afin d'arriver à un consensus.

Cette démarche suppose la négociation comme facteur essentiel à l'alternatif jeu des acteurs. Les spécificités locales qui s'insèrent dans une démarche globale nécessitent une prise en charge de leur préoccupation de développement économique, social et spatial.

1.7. La démarche projet urbain et le jeu d'acteurs

La démarche participative projet urbain agit avec tous les acteurs de la ville, Elle se caractérise, comme démarche, par la négociation, la concertation et les temporalités variées. Pour la réussite des actions, cette démarche n'exclut aucun acteur, et des outils de la négociation et de la faisabilité sont à adapter aux situations.

« La ville n'est pas produite par qui que ce soit, la ville est un processus de production collective avec une multitude d'acteurs qui ne peuvent pas être maîtrisés à travers une seule pensée » (Devilleers, 1986)

Les intérêts des acteurs de la ville sont souvent contradictoires, d'où la négociation et le consensus pour l'action de l'ensemble.

Dans la ville, on classe les acteurs en trois grands groupes :

- Intervenants (Autorités publiques, collectivités locales, opérateurs économiques, compétences techniques et scientifiques...)
- Bénéficiaires (groupe d'intérêt, bailleurs, promoteurs...)
- Touchés (habitants, groupes sociaux, usagers...)

Cette démarche participative et pour la réussite de l'action et sa faisabilité, se schématise comme suit :

- ✓ Planification stratégique et vision de la ville à long terme
- ✓ Décisions, orientations, programmation des actions
- ✓ Conduite et coordination entre acteurs (politiques, techniques et sociaux), et matérialisation du projet.
- ✓ La mise en œuvre du projet par les professionnels.

Pour ce qui est de la concertation, elle regroupe les acteurs de la ville autour d'un partenariat, afin de rendre l'opération cohérente et légitime, par l'adhésion la plus large.

1.8. La démarche projet urbain, un moyen de prospective

1.8.1. L'approche du territoire

C'est une Approche contextuelle qui prends en considération les composants du territoire, le paysage urbain, les trames parcellaires, la structure viaire, les espaces bâtis, les espaces libres, la végétation, l'histoire du lieu, et les possibilités d'évolution.

Le projet urbain est évolutif, il implique tous les acteurs y compris les habitants de l'espace urbain, c'est un projet basé sur l'intelligence collective, et, comme démarche, il articule tous les éléments constitutifs du territoire avant d'agir, le jeu d'acteurs est d'ordre consensuel.

La démarche projet urbain prend en considération les ambitions locales des collectivités, dans des stratégies de développement ou enjeux.

Le projet urbain saisit les opportunités (financières, foncières, politiques, économiques et sociales) pour agir dans l'intérêt d'une ambition d'une collectivité à plusieurs échelles.

On peut résumer l'approche territoriale comme suit :

- Approche globale, qualitative et partenariale
- Le dynamisme du contexte : crises, chômage, insécurité, mutations urbaines, déterminants d'évolution...
- Composition urbaine et désigne urbain comme méthodes d'investigation.
- Analyse typologique et morphologique, site planning, architecture urbaine...
- Continuité historique de la ville traditionnelle.
- Mixité fonctionnelle et sociale
- Faire la ville sur la ville.
- Intégration et cohérence urbaine.
- Action évolutive

1.8.2. Les enjeux

La volonté de mettre en œuvre une démarche de conception de la ville se situe dans un contexte d'enjeux multiples (*Figure 1.5*), diversement expliqués, en fixant l'ambition d'en reconnaître la complexité et d'en réaliser la richesse.

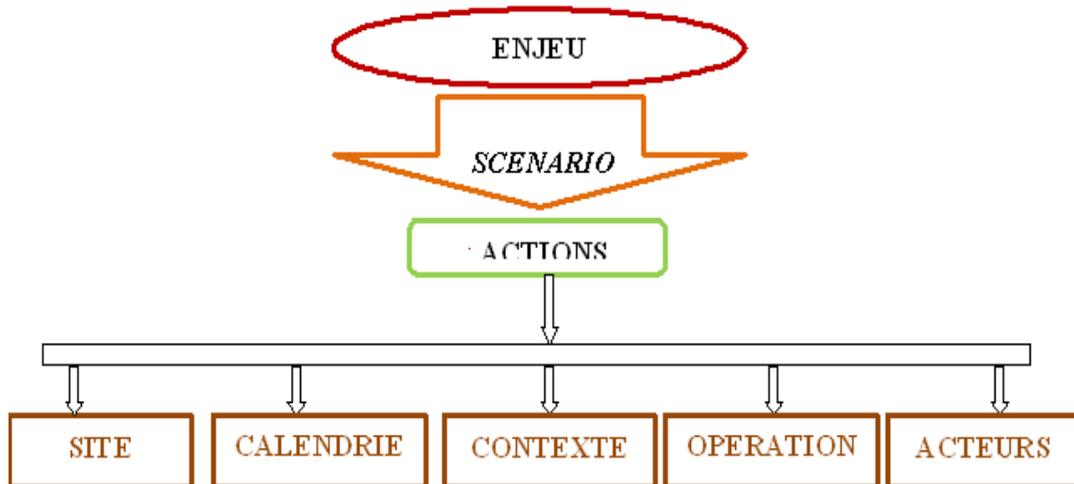


Figure1.5 : Enjeux et scénario du projet urbain

Source : auteur

1.9. Le projet urbain comme démarche et le développement durable

Le projet urbain comme démarche forme l'outil préférentiel des objectifs du développement durable, car il porte le privilège de gérer la complexité urbaine et les réalités, ses caractéristiques se fondent sur le consensus, partenariat et temporalité. Le projet urbain régule le jeu des acteurs et articule les espaces urbains fragmenté, il tisse les entités urbaines et travaille la mixité urbaine et fonctionnelle.

Le projet urbain s'insère dans la logique du développement urbain durable, c'est un projet souple, ajustable et évolutif, il nécessite l'adhésion et l'accord des acteurs et de la population urbaine, qui doit le partager, il est ouvert et négociable. Au fil du temps le projet urbain devient mémoire et nostalgie pour la ville avec ses composantes socio spatiales.

La démarche projet urbain s'insère convenablement dans les stratégies du développement durable (*Figure1.6*) qui dresse les outils de mise en œuvre renouvelés, à savoir :

- Des outils de diagnostic et d'évaluation,
- Des outils de prospection stratégique et d'aide à la décision,

- Des outils de planification spatiale et économique,
- Des outils d'encadrement de la réalisation,
- Des outils de monitoring,
- Des outils de recherche.

<i>diagnostic et d'évaluation</i>
•Indicateur, profils urbain, empreinte écologique, évaluation, qualité
<i>Prospection stratégique</i>
•Analyse SWOT, prospection, scénarii
<i>Planification spatiale et économique</i>
•Agenda 21 local, démarche PU, GPU, risques urbains, gestion des déplacement, de l'eau, de l'air et des déchets...
<i>Encadrement des réalisations</i>
•Pilotage, montage financier, organisme de gestion, marketing, contrat, participation, concertation...
<i>Monitoring</i>
•Observatoires, agences d'urbanisme, agences d'environnement, indicateurs de suivi...
<i>Recherche</i>
•Programmes de recherche liés aux thématiques de la ville et de l'actualité...

Figure 1.6 : Outils de la mise en œuvre de la démarche DD, d'après Ewa BEREZOWSKA AZZAG, in « Projet urbain, guide méthodologique », Alger, Edition Synergie 2011, p243, Co-auteur

Le projet urbain, comme démarche de négociation et de concertation, forme l'alternative et l'outil indispensable à l'échelle urbaine pour coordonner les actions de développement de nos villes.

1.10. La démocratie participative

La notion de gouvernance a fait son apparition à la fin des années 80 dans un autre champ, celui des relations internationales. Le terme de “ good gouvernance ” est employé par les institutions financières internationales pour définir les critères d'une bonne administration publique dans les pays soumis à des programmes d'ajustement structurel.

Les organismes de prêt internationaux préconisent par le biais de cette notion des réformes institutionnelles nécessaires à la réussite de leurs programmes économiques.

On se trouve, aujourd'hui, en présence de mouvements émanant de groupes de populations diversifiés qui défendent des intérêts particuliers, remettant ainsi en cause l'efficacité de la gestion urbaine. La production et la gestion de l'espace se caractérisent, par conséquent, par de nouveaux rapports de force et de partenariats : ce n'est plus une institution municipale qui gère les nombreuses activités, de nouvelles formes d'actions publiques et privées prennent progressivement le relais.

La notion de gouvernance permet de souligner la transition d'un type de pilotage donné à un autre et implique la mise en œuvre de nouvelles relations entre l'État et la société civile.

Dans sa thèse de doctorat, Cécile Blatrix s'intéresse à l'essor de la démocratie participative, décrit comme la « consolidation d'institutions sociales émergentes », à condition que la différence entre cette expression et la notion d'institutionnalisation soit réellement explicitée.

Cette consolidation relève, pour l'auteur, d'une multiplicité de processus de nature différente et partiellement indépendants, qui ont conduit à faire de la démocratie participative un problème légitime et un phénomène sociopolitique avéré. Pour Blatrix de simples textes juridiques ne suffiraient pas pour que l'on puisse parler d'institutionnalisation de la démocratie participative : encore faut-il que ces textes soient appliqués et appropriés par les acteurs. Le constat de l'existence de ces textes doit être articulé avec une analyse des processus par lesquels on leur donne sens à travers des usages pratiques.(Blatrix, 2000).

1.10.1. Les conditions d'une démocratie participative

Les autorités locales ont compris depuis longtemps qu'il était difficile de gouverner sans tenir compte des demandes sociales qui se font jour dans les villes et sans associer les citoyens et les associations locales aux projets qui les concernent.

Des dispositifs de participation des habitants aux politiques urbaines ont donc été mis en place le plus souvent à l'échelle du quartier sous forme de comités de quartiers.

La gouvernance implique qu'une citoyenneté se mobilise à l'échelle de la ville ou de l'agglomération, à l'échelle à laquelle se pose tel ou tel problème d'aménagement, de transport, de sécurité et qu'elle ne se limite pas uniquement à une citoyenneté de proximité. Elle devrait reposer sur une véritable participation du citoyen à toutes les étapes de la mise en place d'un projet ou à certaines d'entre elles.

Ces étapes sont le diagnostic, la formulation d'un problème, l'élaboration d'une stratégie, la définition de ses objectifs et des moyens affectés, la mise en œuvre du projet et son évaluation.

Il s'agit d'aller au-delà de la simple information et consultation de la population et de parvenir à établir une véritable relation de partenariat avec les habitants afin de rapprocher la décision du citoyen.

Des initiatives dans ce sens ont déjà vu le jour en Amérique Latine, en Amérique du Nord ou en Europe. Les habitants et/ou les associations se voient confier la réalisation d'un projet en partenariat avec la municipalité (exemples : gestion des déchets à Curitiba au Brésil ; budget participatif à Porto Allègre, toujours au Brésil) ou bien prennent directement en charge la production de biens et de services (exemples auto construction collective de logements en Afrique du sud, création d'un espace public par les habitants à Seattle).

L'adhésion des habitants aux projets qui les concernent est essentielle mais pose la question de leur représentation. La citoyenneté s'exprime en général par le regroupement d'individus au sein de structures associatives qui défendent des intérêts organisés. Mais tout se passe aujourd'hui comme si ce type de représentation légale n'avait plus la légitimité suffisante pour exprimer les intérêts collectifs.

La gouvernance représente une recherche de « règles du jeu » et peut être comprise comme une transaction politique ayant pour partenaire l'État (les pouvoirs publics) et d'autres (groupes) d'acteurs . Sous-jacente à la question de la gouvernance se trouve celle

de la participation des habitants usagers aux processus de décision, quelle place leur accorder ? Comment faire pour qu'ils deviennent des acteurs partenaires et non des spectateurs destinataires des projets ? Ce dernier point est essentiel car il implique la mobilisation des usagers, qui elle, peut être en effet génératrice de lien social et de sentiments d'appartenance.

Il semble que la gouvernance comporte le risque de devenir « chaotique », la présence d'acteurs multiples et diversifiés posant de sérieux problèmes de coordination et ne facilitant guère la prise en compte des usagers.

L'élaboration de règles du jeu établies de façon explicite, ainsi que la mise en place d'une organisation claire et adéquate du système sont des facteurs essentiels de réussite du point de vue de la qualité de vie urbaine .

1.10.2. La concertation

La démarche projet urbain est une démarche de négociation, elle gère les incertitudes et les oppositions. Le projet urbain peut répondre aux demandes et attentes variées dans la conception et pendant la réalisation,

Pour RONCAYOLO (1997) et ANGALLINA (2001) « *c'est une certaine globalité que recherche le projet urbain* ». Cependant l'acte professionnel urbain se trouve, aujourd'hui, devant une situation marquée par les négociations et la concertation autour des projets de la ville.

Les acteurs de la ville sont, souvent, confrontés à des situations conflictuelles et des situations d'attente. La cohérence et la continuité urbaine puise ses fondements du temps long de l'aménagement urbain des parties de la ville, à l'inverse de l'objet architectural dont le temps est court.

L'articulation des temporalités du projet urbain et la mise en œuvre des dispositifs de concertation représente une action que tous les acteurs de l'urbain recherchent, aujourd'hui. Pour Antoine Grumbach il est également essentiel de remarquer que le temps qui s'écoule tout au long de cette transformation fait de la ville est une chose autonome par

rapport au concepteur. Il se réfère là au situationnisme, mouvement selon lequel toute chose échappe à ses conditions d'existence. (gouv.fr, 2018)

1.11. Les acteurs du projet urbain

Individus (groupes ou organisations) qui se caractérisent par une position sociale particulière, cette position implique que ces individus peuvent appartenir à plusieurs groupes (professions multiples...).

Il existe trois grandes catégories d'acteurs de la gouvernance (CERTU, 2000):

- Ceux qui ont le pouvoir de décision,
- Ceux qui interviennent, entant que professionnels, dans un but économique ou non,
- Ceux qui sont concernés par le projet, qu'ils soient riverains ou usagers, etc.

Tableau 1.1 : Sphère des acteurs

Acteurs de la décision (Acteurs étatiques ou institutionnels)	Acteurs techniques (Acteurs privées ou économiques)	La société civile (Les acteurs civils)
Représentant de l'Etat, Services techniques de l'Etat Les collectivités Les services techniques des collectivités...	Agents de développement Promoteurs économiques Professionnels privés Chercheurs universitaires	Population, usagers, riverains Notables, politiciens Associations Médias...
LE DIALOGUE	Le conseil	La concertation

Source : d'après CERTU : « La concertation en aménagement : Elément méthodologique »
Dossier n°104, 2000.

Afin de ne pas s'éloigner de notre problématique nous proposons comme acteurs : les habitants usagers, les professionnels de l'espace (architectes, urbanistes, ingénieurs), les acteurs économiques et les acteurs politiques.

1.11.1. Les habitants/ copropriétaires et usagers

Ce groupe d'acteurs est constitué :

- D'habitants, pour qui l'appropriation de l'espace est essentielle ;
- D'usagers, qui se distinguent selon les pratiques qu'ils ont de l'espace,
- De citoyens, qui se portent en responsables de la gestion urbaine.

Les habitants usagers sont d'importants « créateurs » d'espace, dans la mesure où ce sont leurs motivations qui mobilisent fréquemment d'autres acteurs, débouchant sur des actions concrètes ou, au contraire, entravant des projets.

Mais les usagers sont aussi des « consommateurs » d'espace, car c'est à travers les appropriations multiples qu'ils génèrent (usages et/ou représentations) que la ville devient un véritable lieu de vie.

1.11.2. Les professionnels de l'espace

Ce groupe réunit un ensemble d'acteurs concernés par la planification, la conception et la gestion de l'espace ; ce sont les architectes, urbanistes et ingénieurs travaillant de façon indépendante ou au sein de services responsables de l'aménagement du territoire. Ces acteurs se positionne, non seulement en tant que porte-parole des autres groupes, mais leur donne une certaine autonomie et liberté dans la conception et la gestion des projets.

1.11.3. Les acteurs économiques

Ce groupe est constitué d'entrepreneurs, de propriétaires fonciers et de promoteurs ; ces acteurs sont fréquemment les instigateurs premiers des dynamiques urbaines. A ces acteurs s'ajoutent des organismes de promotion et de marketing urbain, dont le principal enjeu est l'attraction d'entrepreneurs, de promoteurs, et d'entreprises .

1.11.4. Les acteurs politiques

Ce groupe réunit les administrations publiques, les collectivités locales, ou institutions nationales. Ces acteurs peuvent jouer des rôles aux niveaux exécutif, législatif ou administratif ; ils accompagnent ou contestent les décisions des autres acteurs. En tant qu'élu du peuple, ils sont les principaux décideurs.

Conclusion

Le projet urbain comme démarche est apparu dans les agendas des politiciens, et la planification stratégique s'adapte aux exigences de la démocratisation des formes de gouvernance des territoires.

Sa souplesse comme démarche est une des caractéristiques les plus influentes, et qui permet aux acteurs de la ville de gérer leurs intérêts souvent contradictoires, « ... *Le projet urbain est ainsi une démarche qui implique de coller à la réalité spatiale et sociale, tout en se traduisant par un projet "fort" ce qui ne veut pas obligatoirement dire très spectaculaire mais susceptible d'intégrer et de fédérer les différences* »(Bachofen, 1994).

L'émergence de cette notion, comme une nouvelle démarche regroupant tous les acteurs de la ville, est une manière de renouveler les actions urbaines pour faire la ville sur la ville, afin de la rendre cohérente et structurée.

« *Compte tenu de la diversité des lieux et de la particularité des exigences, le projet urbain ne pourra avoir qu'un caractère relatif au contexte auquel il s'applique. De ce fait il ne se situe pas comme une méthode, mais comme une série de démarches qui nécessitent une approche multidisciplinaire* »(Angallina, 2001).

A travers le projet urbain, comme démarche de consensus, les acteurs de la ville peuvent gérer leur intérêt, et les conditions de réussite du projet sont liées aux structures de pilotage efficace et rentable.

Nous avons étayé, dans ce chapitre, les différentes facettes du projet urbain comme démarche de consensus, permettant aux acteurs de la ville de s'entendre sur les actions à entreprendre pour concevoir et gérer les espaces urbains de la ville.

Dans le chapitre suivant nous allons approcher les instruments de planification stratégique de l'échelle territoriale à l'échelle urbaine, et l'objectif est de vérifier leur cohérence.

CHAPITRE II

LA PLANIFICATION STRATEGIQUE TERRITORIALE ET URBAINE

Introduction

Nous approchons dans ce chapitre la planification stratégique territoriale et urbaine, et l'objectif est de déceler les articulations entre les échelles, ainsi que le rôle joué par ces instruments dans la fabrication, par morceaux, des extensions de nos villes. Le décalage ville vécue- ville projetée est de mise afin d'identifier les sources de défaillances des outils actuels de production et de gestion urbaine.

De la planification du plan à la planification stratégique, et du temps de réajustement et d'adaptation pour ce qui est de la question urbaine et territoriale, une évolution qui a permis de déceler une incertitude qu'il faut gérer, d'une manière ou d'une autre.

« Il nous appartient désormais de préparer notre pays à affronter dans son organisation territoriale les grandes échéances de demain. Le monde autour de nous continue de changer. L'émergence de nouveaux acteurs économiques, le nouveau contexte énergétique, le rôle toujours croissant des nouvelles technologies, l'insécurité mondiale, l'enjeu des nouvelles émigrations sub-sahariennes, sont autant de défis auxquels nous devons nous adapter » (SNAT, 2010).

En effet, l'aménagement du territoire trace des lignes directrices de planification stratégique axées sur des réponses *« aux déséquilibres de localisation de la population et des activités dans le territoire, la mise en attractivité de nos territoires et la préservation et de la valorisation du capital naturel et culturel de notre pays. C'est une réponse qui doit s'appuyer sur l'organisation des espaces de programmation territoriale (EPT), sur l'émergence des pôles d'attractivité (PA), et sur la création des Zones Intégrées de Développement Industriel (ZIDI) et des villes nouvelles à partir desquels seront mis en œuvre les mécanismes qui permettront de diffuser la croissance sur l'ensemble du territoire » (SNAT, 2010).*

La démarche de participation et de concertation, nécessitant des outils adaptés et une gouvernance démocratique, sera de mise pour permettre à la ville de s'harmoniser et articuler ses espaces urbains dans la temporalité. Elle sera présentée sous ses multiples facettes, en laissant le temps aux acteurs de la ville de découvrir de nouvelles procédures et manières de faire.

Cette évolution de la planification spatiale et urbaine nous permettra, certes, d'élucider l'importance de la démarche participative et son influence, comme facteur propulsant de nouvelles pratiques urbaines, et de nouveaux outils permettant la production et la gestion de nos espaces urbains et de nos territoires.

2.1. La planification

Le dictionnaire LAROUSSE définit la planification comme étant une action ; un fait d'être planifier, et aussi un encadrement par les pouvoirs publics du développement économique et social à l'aide d'un plan.

La planification est un ensemble coordonné d'activités prises en charges par des institutions identifiées ayant des relations fonctionnelles entre elles qui visent à faire aboutir le choix du développement économique par les instances politiques, et en plus de l'identification des institutions impliquées, la planification se doit de connaître les moyens dont disposent celles-ci, les données nécessaires pour faire aboutir les objectifs définis.

La planification se structure en quatre fonctions opérationnelles (*Figure 2.1*).

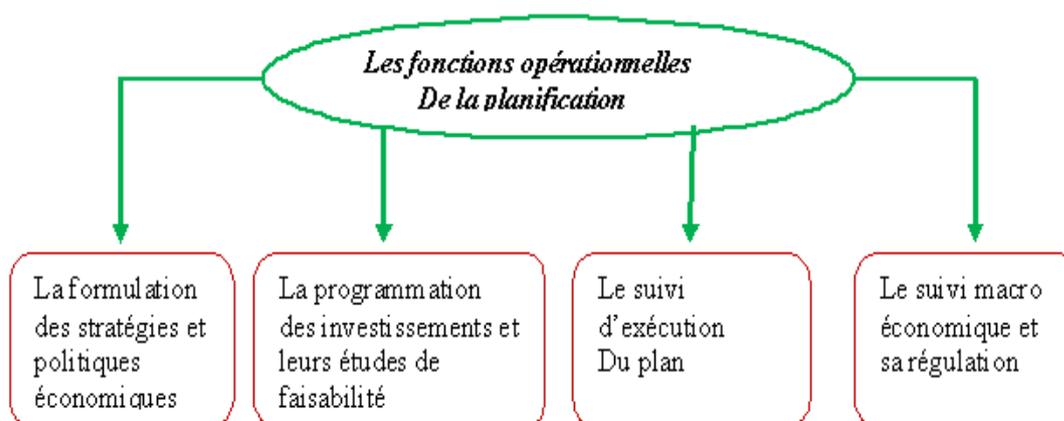


Figure2.1 : Les fonctions opérationnelles de la planification

Source : Auteur

La planification permet :

- ✓ L'identification des objectifs (équilibre régional, sécurité alimentaire, lutte contre la pauvreté...).
- ✓ L'identification des contraintes : difficultés de dégager les priorités tant la priorité est largement tributaire des secteurs définis comme secondaires. La nécessité de pouvoir enclencher un processus de croissance relativement autonome
- ✓ L'identification des sources ou secteurs de surplus économiques qui autorisent la mobilisation de moyens de réalisation des objectifs définis.
- ✓ L'établissement d'un programme d'investissements.

La planification se présente comme un outil de développement, qui permet l'élaboration et la mise en œuvre des stratégies de développement économique et social, « *Les grands textes politiques ont proclamés cette volonté de planification de l'économie comme processus central de direction du développement économique, et les résolutions du comité central du FLN rappellent cet impératif catégorique comme solution privilégiée aux problèmes du développement* » (Benachenhou, 1984)

2.2.La planification, choix politique pour un développement social et économique en Algérie

En se référant à la plateforme du Soummam et à la charte nationale, l'Algérie indépendante ayant un choix politique socialiste, dégage des objectifs pour asseoir cette idéologie et son corollaire économique.

L'objectif matrice étant d'élever le niveau de vie des travailleurs (objectif social), et pour y arriver, il y'a nécessité d'accroître la productivité du travail, de définir une orientation des investissements afin de satisfaire les besoins des travailleurs, de définir un mode d'organisation spatiale de l'activité économique et ceci dans le but d'éviter les effets néfastes de l'industrialisation sur l'urbanisation.

Ainsi les objectifs cernés, il s'agit de mettre en place une politique de placement des investissements qui reste l'outil efficace et incontournable pour atteindre les objectifs définis au départ.

2.3. La planification et la question urbaine

« La crise urbaine observée dans la plupart des villes algériennes, représente une suite logique de grandes mutations économiques et sociales, en effet la réappropriation de l'espace par la société algérienne a radicalement bouleversé le rythme de croissance urbaine dans nos villes (30 à 70% des citoyens sont nés hors la ville » (Cote, 1993).

Pour l'Algérie indépendante, le volontarisme politique qui a opté pour l'implantation d'un grand réseau industriel, a généré une distribution nouvelle de la population à travers les grandes agglomérations, créant un déséquilibre dont les prémices existaient au lendemain de l'indépendance, et par leur capacité, ces agglomérations n'étaient pas préparées à recevoir ce flux migratoire important, et l'espérance de la population à une vie meilleure trouve sa pleine justification dans les souffrances des populations pendant toute la période coloniale.

« La nouvelle société, qui émerge de l'indépendance, éprise de modernité, bâtit un développement économique rapide et massif qui bouscule fortement l'espace » (Cote, 1993).

« Dans le cadre de la stratégie de développement, le planificateur Algérien, grâce à la rente pétrolière et au socialisme comme politique de l'état, détermine des objectifs économiques (valorisation des ressources par le biais de l'industrialisation), politiques (indépendance économique...) et sociaux (éducation, formation, emploi... » (Maiche, 2000), Ainsi cette volonté a soumis l'espace socio-économique à des transformations profondes, marquées par une implantation de réseau industriel, réseau administratif, réseau urbain couvrant l'ensemble du pays, engendrant par la suite un déséquilibre dans la répartition d'une population fragilisée par le fait colonial et un éclatement urbain difficile à maîtriser.

2.4. La question foncière

Durant le deuxième plan quinquennal 1974 – 1977, l'état Algérien met en place une nouvelle organisation administrative du territoire.

Celle-ci va générer un engagement de l'état pour le développement, mais l'héritage d'un régime foncier complexe et ambiguë, qui entrave souvent le déroulement des opérations a

poussé l'état à promulguer l'ordonnance du 20/02/74, qui porte sur la constitution de réserves foncières au profit des communes. « *Cette ordonnance revêt une importance capitale en matière de législation foncière, de législation sur l'urbanisme et les formes de gestion et de production de l'espace* » (Hafiane, 1989)

Ce nouvel instrument, d'une importance capitale pour le développement urbain, va jouer un rôle déterminant dans la politique de planification urbaine naissante.

2.5. L'habitat

Les réformes de taille engagées par l'état (réformes agraires, nouveau découpage territorial, lois des réserves foncières, textes relatifs à l'urbanisme opérationnel ZHUN, ZI, GHI, lotissements) annonçaient une tendance à une plus grande maîtrise de la croissance urbaine, d'où profusion des ZHUN et des ZI qui construisent une périphérie qui doit, désormais, dépendre en services des tissus urbains anciens.

De cette nouvelle approche du fait sont nés 120 plans d'urbanisme, seuls garants d'une croissance urbaine équilibrée et une réelle « réconciliation de l'habitat avec la ville »

Cette nouvelle approche confirme le rôle du plan d'urbanisme qui définit un plan d'occupation fonctionnelle des sols. Celui-ci associe les collectivités locales qui bénéficient des avantages de la politique de décentralisation administrative. Les prémices d'une politique de la ville sont là.

La politique de l'habitat essentiellement centrée sur le collectif est soutenue par la construction individuelle à travers la politique de l'épargne et les avantages qui s'en suivent. Et les opérations de zones d'habitat vont accentuer la dualité urbaine, héritage de la période coloniale, par un dédoublement des villes existantes.

« *Sur le plan de l'organisation de l'espace urbain, l'accentuation du rôle de centre-ville ex colonial, investi par le commerce privé, ne pourrait que continuer à se renforcer, ce qui accroîtrait les déséquilibres entre le centre-ville et les périphéries sous équipé* » (Bendjelid, 1986)

« *Si les multiples outils de maîtrise de croissance urbaine existent, il n'en demeure pas moins que leur utilisation d'une façon cohérente est loin de rejaillir sur*

l'aménagement urbain. La variété des intervenants, la faiblesse des moyens humains des collectivités locales, le foisonnement des projets, le décalage entre le discours technico-politique et la réalité, l'absence d'une politique claire dans le domaine...ne facilitent guère une compréhension correcte de l'évolution équilibrée des structures urbaines » (Bendjelid, 1986)

Entre temps, l'élargissement de l'application d'un des outils de l'urbanisme le PUD à toutes les nouvelles agglomérations, (héritage colonial d'ordre juridique et technique), délimite le périmètre urbain, et divise les extensions en secteurs urbanisables et secteurs non urbanisables.

A partir des années 80, et durant le premier plan quinquennal 1980-1984, va naître la loi relative au permis de construire et au permis de lotir, loi N° 82/02 du 06/02/1982, qui abroge l'ordonnance N° 75/67 du 29/9/1975. De nouvelles notions apparaissent avec cette loi : l'hygiène, la salubrité, l'habitabilité. Les instruments de planification et de gestion urbaine s'enrichissent de plus en plus, en ces périodes d'urbanisation rapide.

« Un autre découpage administratif vient marquer les années 80, le nombre de wilayas est augmenté de 31 à 48, la promotion de 69 agglomérations au rang de chef-lieu de Daïra, et 836 au rang de chef-lieu de commune » (SNAT, 2010)

2.6. La planification et la démarche participative

La question relative à la participation dans l'acte de planification est liée à l'évolution des pratiques de gouvernance à l'échelle territoriale et à l'échelle urbaine, Toutes les actions planifiées ont visées l'équité territoriale et sociale, et les outils, lois et décrets ont prévus des formes d'implication et de concertation avec les acteurs prédéfinis (pouvoir public et collectivités locales).

Les textes qui régissent la gestion urbaine et les modes de gouvernance manquent souvent de moyens, structures et les textes d'application sont confus. Les réalités territoriales et urbaines observées le long de ce processus sont flagrantes.

Les restructurations, ajustements, promulgations de lois et décrets n'arrivent pas à atteindre les objectifs escomptés.

« Le document du ministère de l'équipement et de l'aménagement du territoire intitulé *Algérie demain stipule que l'absence de concertation et participation a contribué à la marginalisation des spécificités locales (P 65) ».*

« Dans les circonstances actuelles, l'utilisation des mots « local », « démocratie » et « participation », donne une certaine légitimité à la présentation et la mise en place des projets. La banalisation de ces termes constitue donc le prix à payer pour leur incorporation et leur normalisation en dehors du contexte académique, et permettent ainsi la mise en place de différentes pratiques participatives » (Ximena, 2017).

« La démocratie participative n'a de sens que si elle contribue à enrayer les logiques d'exclusion sociale qui caractérisent aujourd'hui le fonctionnement ordinaire de nos démocraties. » (Blondiaux, 2008)

2.7. Les Instruments d'aménagement du territoire

Afin de palier à une problématique, conséquence d'une longue colonisation et guerre féroce, l'Algérie indépendante a opté, par des programmes spatiaux d'urgence, à rééquilibrer le territoire national, et pour faire face aux risques des disparités héritées et prévisible l'état a entamé, en urgence, des opérations de rééquilibrage de territoire par des programmes spatiaux au profit des régions les plus diminuées et ce, dans le cadre de la politique appelée équilibre régional.

2.7.1. Genèse des instruments d'aménagement du territoire

On distingue quatre étapes de planification spatiale, qui se résume en ce qui suit (MEAT, 1995) :

1. ETAPE 1962-1978 : politique d'équilibre régional

Points forts :

- Limitation de disparité en matière d'emploi, éducation, développement d'infrastructure et des équipements, développement des petites villes
- *Faiblesses :*
- Actions limitées pour ce qui est de la carte territoriale.
- Vision limitée dans le temps (le court terme et l'urgence).
- Priorité accordée aux actions économiques, et absence de politique d'aménagement de territoire

- Consultation et participation dans les choix et décisions limité pour un seul acteur.

2. ETAPE 1978-1986 : politique d'aménagement urbain sans moyens

Points forts :

- Création d'un ministère chargé de la planification et de l'aménagement urbain en 1980.
- Création de l'agence nationale de l'aménagement urbain en 1981
- Modification du code de Wilaya et code de commune, pour les doter d'instruments d'aménagement et d'urbanisme (PUD à l'échelle de la commune et PAW à l'échelle de la Wilaya)
- Loi 87 / 03 du 27 / 01 / 1987 de l'aménagement du territoire
- *Faiblesses :*
- Absence de textes d'application et de moyens pour l'action
- Vision limitée dans le temps (le court terme et l'urgence) et absence de cohérence dans les actions (actions sectorielles préférentielles).
- Gaspillage de terres agricoles.
- Absence de concertation et consultation dans les choix et décisions ce qui a occulté les spécificités locales.
- ETAPE 1986-1994 : politique d'aménagement urbain et crise d'état
 Cette étape a été marquée par une crise sans précédent, et qui n'a pas épargnée la politique de l'aménagement urbain.
 Les sujets relatifs à l'économie libre ont bouleversé totalement les politiques de l'aménagement urbain, la restructuration du pouvoir et des collectivités locales est devenue une nécessité.
- ETAPE 2000-jusqu'à nos jours : L'espoir

Durant le deuxième plan quinquennal 1985-1989, l'état a promulgué la loi 87 / 03 du 27 / 01 / 1987 relative à l'aménagement du territoire, elle porte les principes d'équité sociale.

Elle annonce une approche de l'espace territorial qui tient compte des spécificités territoriales et insiste sur la nécessité de produire des outils appropriés à celles-ci, elle porte une stratégie de développement social, économique et urbain. L'objectif annoncé est la répartition des populations et leur activité à travers le territoire national. Cette loi a permis

l'élaboration d'un ensemble d'instruments de planification et d'aménagement de territoire, allant du national au local.

2.7.2. Le schéma national d'aménagement de territoire (SNAT)

Initié par la loi 87-03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire modifiée et complétée par la loi 01-20 du 12 décembre 2001, relative à l'aménagement et au développement durable du territoire, le SNAT est une vision globale et cohérente à long terme (période de 20 ans actualisé tous les cinq ans) de l'occupation du territoire national, il :

- Définit la stratégie d'ensemble de l'occupation du territoire et les bases de la redistribution équilibrée des activités et du peuplement.
- Établit les principes régissant l'organisation et la localisation des infrastructures intellectuelles matérielles et de communication et de services collectifs d'intérêt national.
- Définit un montage dans lequel les politiques du développement économique social et culturel, d'éducation et de formation, de protection de l'environnement de l'habitat et de l'amélioration du cadre de vie puissent se réaliser.
- Assure la péréquation financière et fiscale
- Fixe les axes du développement transfrontalier dans le cadre du développement communautaire maghrébin

« Il nous appartient désormais de préparer notre pays à affronter dans son organisation territoriale les grandes échéances de demain. Le monde autour de nous continue de changer. L'émergence de nouveaux acteurs économiques, le nouveau contexte énergétique, le rôle toujours croissant des nouvelles technologies, l'insécurité mondiale, l'enjeu des nouvelles émigrations sub-sahariennes, sont autant de défis auxquels nous devons nous adapter ». SNAT2010.

Le SNAT 2010 se compose 17 rapports thématiques avec des documents graphiques, il comporte :

- ✓ 20 programmes d'action territoriale (PAT).
- ✓ 19 schémas directeurs sectoriels des grandes infrastructures et des services collectifs d'intérêt national.
- ✓ 09 schémas régionaux d'aménagement du territoire (SRAT)

- ✓ 04 schémas directeurs d'aménagement d'aires métropolitaines (SDAAM) : Alger, Oran, Annaba, Constantine.
- ✓ 48 plans d'aménagement de wilaya (PAW).

2.7.3. Stratégie SNAT horizon 2030 (SNAT 2010)

- ✓ La première doit être de répondre aux déséquilibres de localisation de la population et des activités dans le territoire.
- ✓ La mise en attractivité de nos territoires
- ✓ La préservation et de la valorisation du capital naturel et culturel de notre pays

2.7.4. Les objectifs du SNAT

Ils découlent des obligations de l'État définies notamment par la loi n° 01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire.

L'état doit assurer la compensation des handicaps, la correction des inégalités des conditions de vie, le soutien aux activités économiques selon leur localisation, la maîtrise et l'organisation de la croissance des villes, la correction des déséquilibres territoriaux, le palliatif aux tendances d'aménagement héritées du passé.

Ainsi il a été dégagé quatre lignes directrices, et qui sont (*Figure2.3*) :

- 1 - Vers un territoire durable.
- 2- Création les dynamiques du rééquilibrage territorial.
- 3- Création des conditions de l'attractivité et de la compétitivité des territoires.
- 4-L'équité territoriale.

Une cinquième ligne directrice horizontale : la gouvernance.

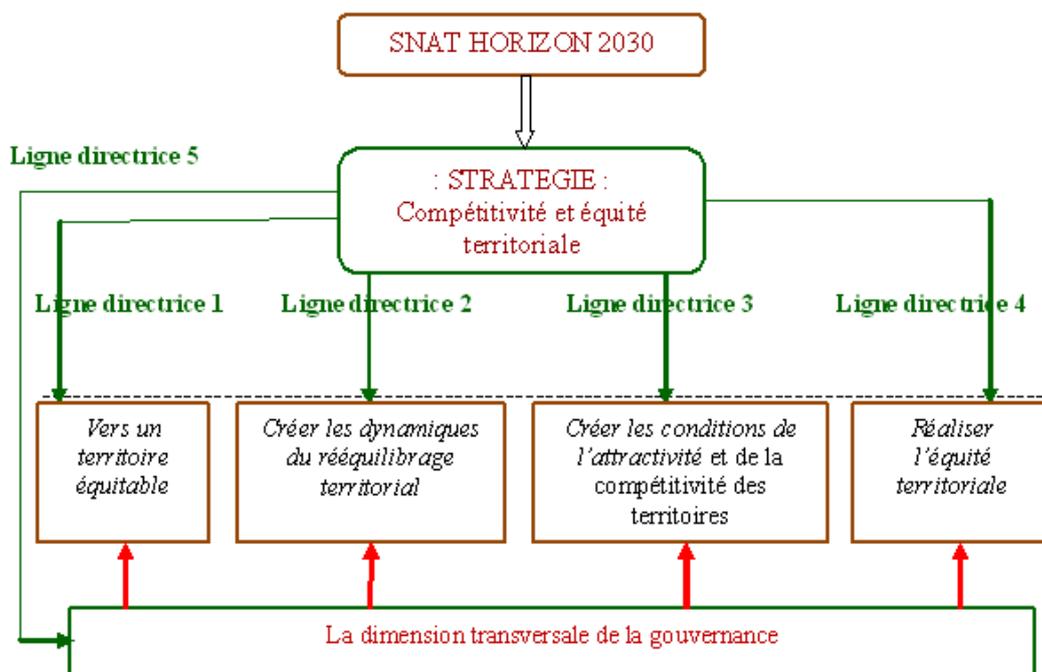


Figure2.2 : Les lignes directrices du SNAT horizon 2030

Source : auteur d'après le SNAT2010

2.7.5. SNAT 2010, la confirmation de la dimension participation et concertation

« Il convient de rappeler la large démarche participative dans laquelle s'est inscrite à l'élaboration du SNAT. Un comité intersectoriel réunissant les différents ministères sectoriels impliqués dans l'aménagement du territoire s'est tenu très régulièrement et une démarche de concertation, avec les acteurs territoriaux, a été menée pendant tout le long de son élaboration. Parallèlement une démarche de prospective participative s'est déroulée au cours de séminaires thématiques et des échanges réguliers. Cette démarche permet la cohérence entre les objectifs et programmes du SNAT avec ceux des différents Ministères à travers leurs schémas directeurs ». (SNAT, 2010)

2.7.6. SNAT 2010, pour une bonne gouvernance

« Une bonne gouvernance permet d'optimiser l'efficacité de l'action publique et de minimiser son coût. L'aménagement du territoire doit donc s'appuyer sur un processus de décision allant du haut vers le bas et un processus de participation et d'initiative de projets allant du bas vers le haut, c'est-à-dire l'exercice de la démocratie participative locale ». SNAT2010.

Le SNAT détermine les fonctions stratégiques de l'État pour une bonne gouvernance territoriale (*Figure2.3*) :

- ✓ L'État, par la loi définit et met en œuvre la politique d'aménagement du territoire
Dans ce but, il renforce l'appareil législatif et réglementaire, consolide les organes chargés de sa mise en œuvre, formule les procédures de partenariat entre secteur public, privé et société civile. Il fixe notamment :
 - ✓ Les règles concernant la déconcentration et la décentralisation pour permettre la réalisation des objectifs du SNAT.
 - ✓ Les règles d'une nouvelle gouvernance stratégique pour permettre la mise en œuvre du SNAT, des 9 schémas d'Aménagement des Espaces de Programmation Territoriale et des plans d'aménagement des wilayas.
 - ✓ Les règles de planification urbaine. L'État a également la responsabilité de la mise en œuvre des Programmes d'Action Territoriale (PAT).
- ✓ L'État accompagne et oriente le développement économique sur le territoire
- il met en place les dispositifs techniques et financiers qui vont favoriser le développement économique dans la logique du SNAT,
 - ✓ Il met en œuvre les volets économiques des PAT,
 - ✓ Il réalise les infrastructures publiques structurantes : équipements, infrastructures, formation,
 - ✓ Il intervient directement dans certains secteurs clé comme les TIC ou l'énergie,
 - ✓ Il accompagne la transition économique.
- ✓ L'État, garant de la solidarité nationale, sociale et territoriale

L'équité territoriale qui vise à l'équilibre durable du territoire est une des quatre lignes directrices du SNAT.

- ✓ L'État incitateur et partenaire
- ✓ L'État doit mettre en place la logique partenariale entre les quatre familles d'acteurs.
Le rôle de l'État fort dans la première phase du SNAT ira en s'amenuisant pour passer d'un aménagement régalien à un aménagement réellement concerté. Il suppose une efficacité du management public, une bonne gestion des services publics : garanties et facteurs décisifs du développement et de l'aménagement équilibré du territoire.

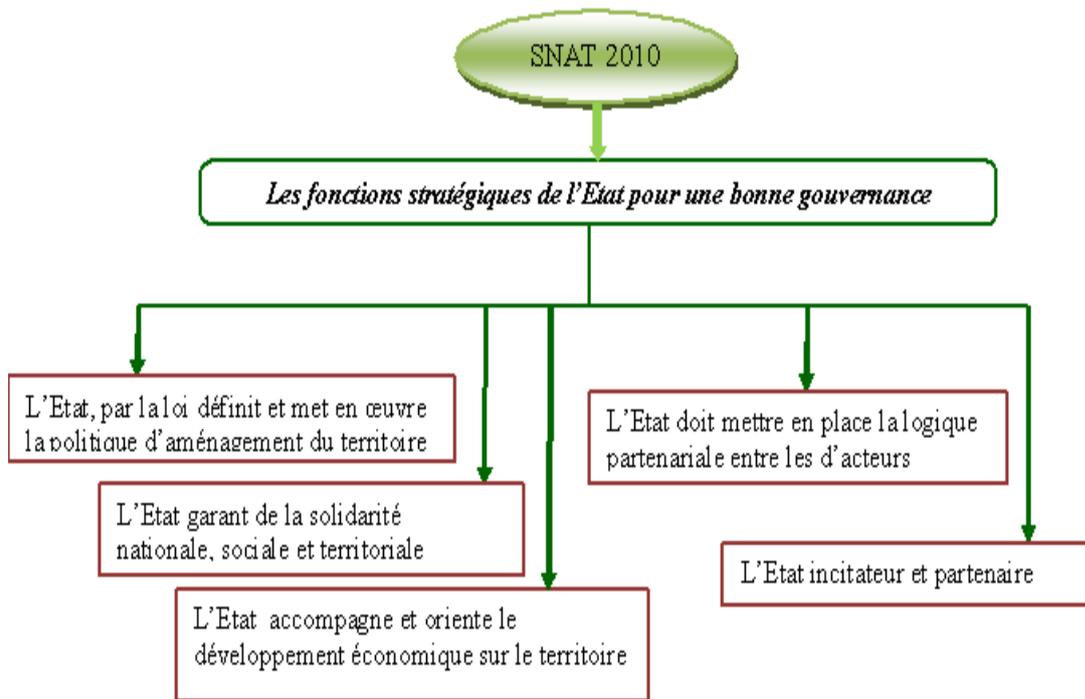


Figure2.3 : Les fonctions stratégiques de l'État, SNAT horizon 2030.

Source : auteur d'après le SNAT2010.

2.7.7. Politique de la ville et renouvellement urbain

Le plan d'action territorial (PAT 18) intitulé renouvellement urbain et politique de la ville, le SNAT2030, et pour répondre à un enjeu essentiel de ville durable, arrête un programme d'action comme suit (*Figures2.4 ,2.5*) :

- ✓ La rénovation urbaine,
- ✓ Le rattrapage et l'intégration des zones urbaines à handicaps,
- ✓ La réforme de la gestion et du management urbains
- ✓ L'amélioration de l'intégration urbaine
- ✓ La participation des habitants à l'élaboration des projets.

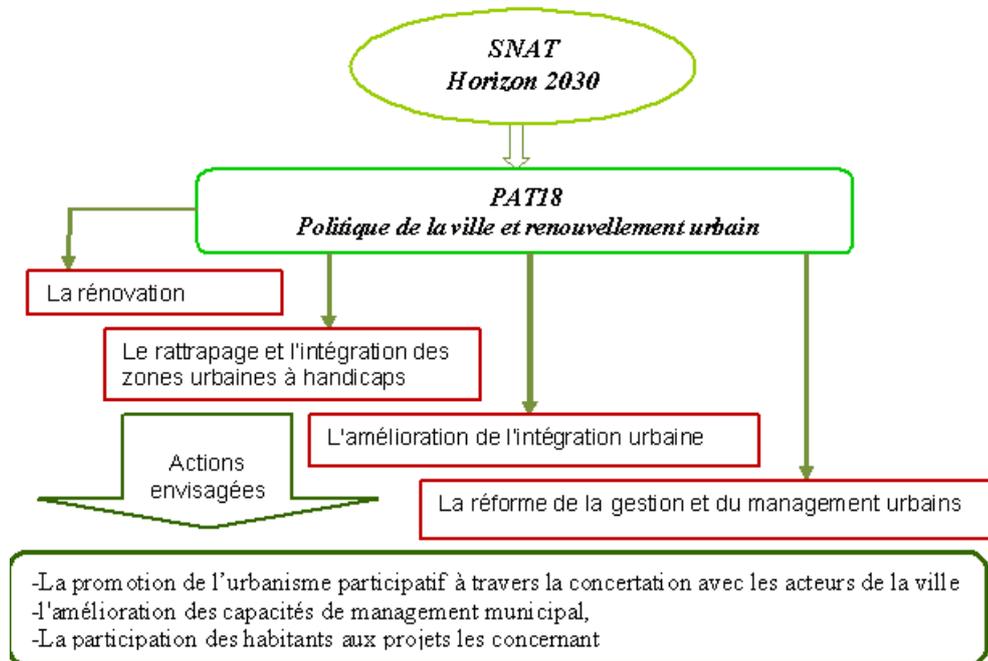
Le programme de la politique de la ville qui s'articule autour des segments suivants :

- ✓ La rénovation urbaine,
- ✓ Le rattrapage et l'intégration des zones urbaines à handicaps,
- ✓ La réforme de la gestion et du management urbains.

De nouveaux types d'intervention de gouvernance sont envisagés à travers :

- l'amélioration des capacités de management municipal,
- la généralisation des outils de prise de décision dans le développement de la ville,

- de nouveaux instruments réglementaires pour les zones urbaines spécifiques,
- La promotion de l'urbanisme participatif à travers la concertation avec les acteurs de la ville.



1.

Figure2.4: La dimension participation, selon le PAT18

Source: auteur selon le SNAT 2010

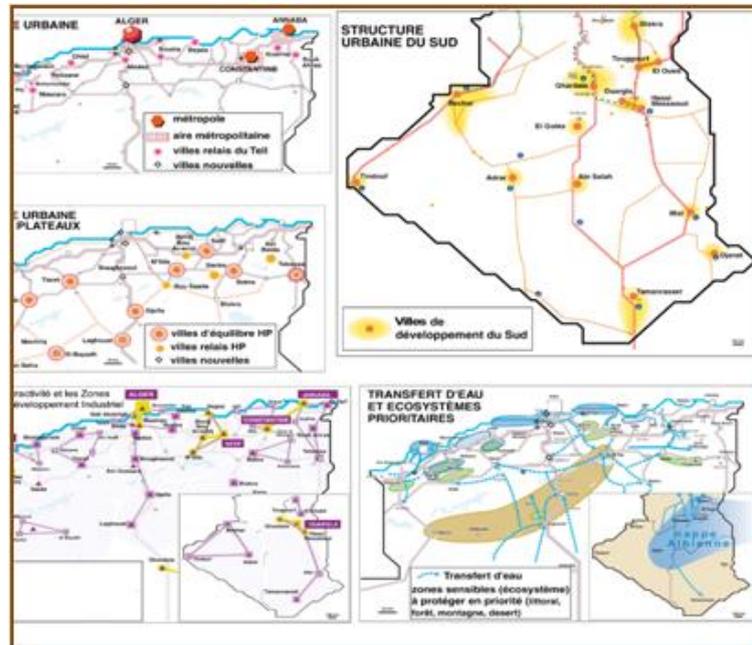


Figure2.5 : carte de synthèse SNAT, Source : SNAT 2010

2.7.8. Synthèse

La lecture de cet instrument de planification spatial nous montre les premières observations relatives à notre thématique, et qui sont la gouvernance et la démarche participative, l'intérêt accordé à l'urbanisme participatif est trop général et nécessite des structures et des moyens pour le concrétiser localement.

Les actions qui émanent d'en haut doivent avoir un point de départ du bas, et il y a une certaine rupture qu'il faut la souligner, parler de projets à l'échelle urbaine c'est une action qu'il faut piloter à l'échelle locale, la multitude des acteurs et les actions sectorielles sont souvent dispersées. Cet instrument prend en considération la démarche participative et la bonne gouvernance mais il n'anticipe pas les moyens de le concrétiser, et il n'arrête pas les modalités précises de mise en œuvre de cette ligne directrice.

2.7.9. Le schéma régional d'aménagement de territoire (SRAT), ou SEPT (Schéma des espaces de programmation territoriale)

Le SEPT est initié par l'état et approuvé par voie législative pour 20 ans (actualisé tous les cinq ans), il est établi conformément à la loi 01-20 du 12 décembre 2001, son élaboration s'articule autour de la concertation et participation.

Il développe et précise les orientations et principes arrêtés par le SNAT, chaque SEPT détaille l'image prospective du territoire régional, il :

- Définit les objectifs essentiels de valorisation du territoire régional
- Précise pour les sous-ensembles de l'espace régional les bases de la distribution équilibrée des activités et du peuplement
- Détaille les programmes et l'organisation des infrastructures et équipements structurants
- Détermine l'organisation et la distribution de l'armature urbaine
- Définit les zones fortes de solidarité inter-wilayat
- Coordonne les différentes initiatives en matière d'actions économiques

Le SEPT est initié par l'État en concertation avec la conférence économique et sociale de la région. A travers une démarche participative, ce schéma régional, et en conformité avec les lignes directrices du SNAT, s'est fixé comme objectif de construire une vision globale et cohérente pour la région NORD-EST.

Par une stratégie de long terme, la démarche du SEPT NORD-EST identifie les enjeux et les tendances constatées pour une vision globale partagée pour les futurs politiques d'aménagement de territoire.

2.7.10. LE SEPT et la bonne gouvernance

La bonne gouvernance a été prise en considération, suivant les orientations du SNAT (PAT N°18 qui s'intitule le renouvellement urbain et la politique de la ville dans la région NORD-EST). La participation des habitants à l'élaboration des projets et La promotion de l'urbanisme participatif à travers la concertation avec les acteurs de la ville s'inscrivent dans la quatrième ligne directrice (équité territoriale).

2.7.11. Synthèse

Cet instrument de planification spatial régional se trouve en harmonie avec le SNAT, il suit la même démarche participative dans son élaboration (*Figure2.6*), trace et arrête les objectifs à atteindre à l'horizon 2025, néanmoins les modalités, procédures et moyens restent à découvrir dans ce qui suit peut-être, il garde les mêmes objectifs du PAT 18, et notamment la réforme de la gestion et du management urbain.

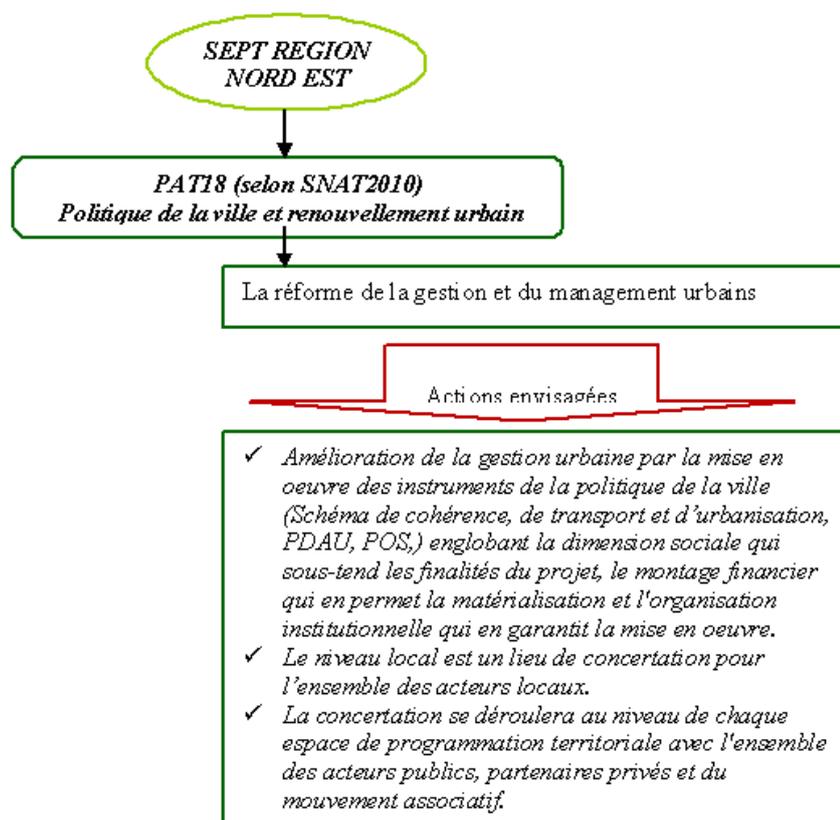


Figure2.6 : SEPT Région Nord Est, La dimension participation, selon le PAT18
Source : SNAT 2010, Co-auteur

2.7.12. Le plan d'aménagement territorial de la wilaya (PATW)

Instrument permettant aux autorités locales de planifier et organiser les actions de développement à l'échelle de la wilaya, associées à l'élaboration et à la mise en œuvre des SEPT. Le plan d'aménagement du territoire de la wilaya est défini dans le cadre de la loi N° 01-02 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire (Figure2.7).

Les wilayas constituent l'échelon de référence fondamentale du développement local, elles représentent le cadre de cohérence naturelle, des solidarités. Chaque wilaya établit son PATW, celui-ci est initié par l'administration de la wilaya et des communes, ainsi que des représentants des associations professionnelles et d'usagers.

Le PATW a pour objectifs de préciser et de développer pour le territoire les orientations établies par le SEPT en y intégrant les vocations spécifiques de chacune des aires de planification intercommunales qui structurent la wilaya. Il développe et précise :

- Les vocations communales principales,
- Orientations de développement et les actions à engager pour les rééquilibres indispensables au niveau de la distribution des activités et du peuplement entre les diverses aires de planification et les diverses communes de chacune d'elles,
- L'organisation des infrastructures et des zones d'activités économiques ou de mise en valeur,
- L'armature des agglomérations urbaines et rurales en fixant en cohérence, avec les options du SRAT, la hiérarchie générale et les rythmes d'urbanisation,
- Les règles de cohérence sectorielle et temporelles du développement de la wilaya dans sa relation avec le développement régional.

L'organisation de la wilaya en aires de planification intercommunales selon des entités géoéconomiques homogènes est de nature à promouvoir les mécanismes de solidarité et de complémentarité qui fondent le développement local et ceci sans avoir à intervenir sur les découpages des communes ni sur leur nombre.

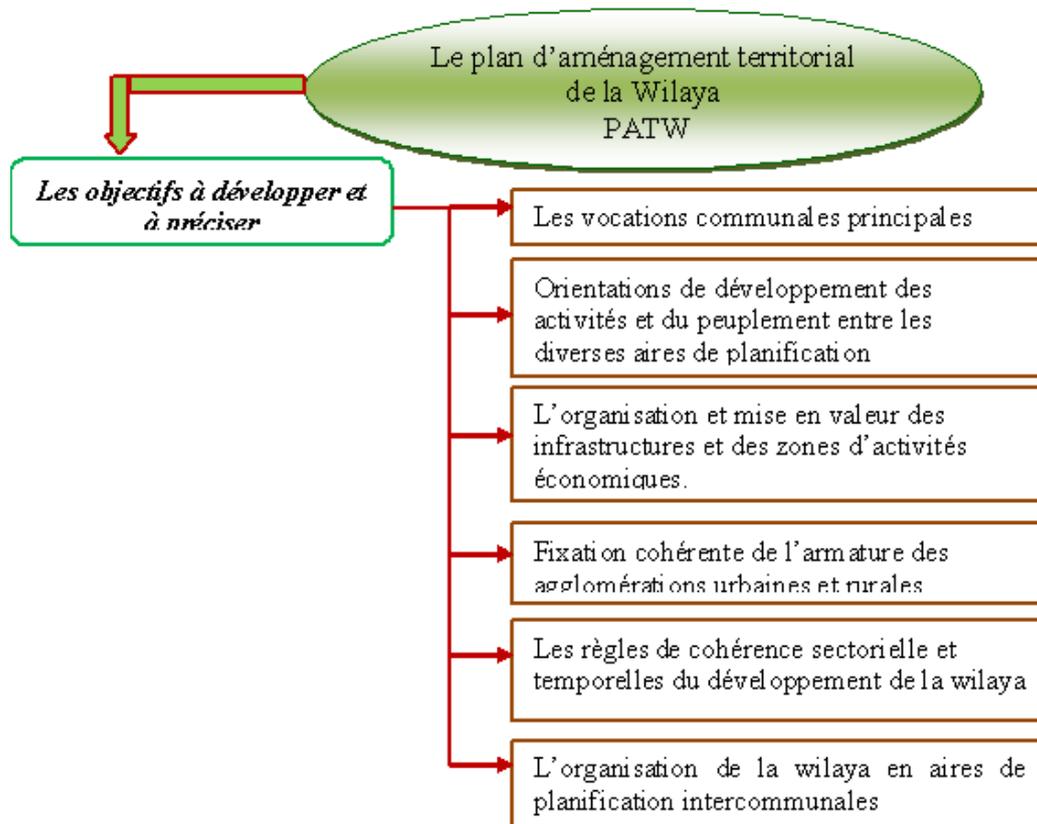


Figure 2.7 : Objectifs du PATW

Source : Loi 01/02 du 12/12/2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire

Le PAW est garant d'un développement coordonné et intégré de la wilaya. C'est aussi au niveau des wilaya que doivent être établis les schémas directeurs d'organisation et de distribution des services et équipements publics et institué des organes consultatifs de la wilaya chargés d'étudier et de proposer des modèles spécifiques d'organisation et de fonctionnement des dits services publics aussi bien pour les zones urbaines marginalisées ou en difficultés que pour les milieux ruraux.

2.7.13. Synthèse

Le PATW ne peut être un instrument porteur de l'ambition d'un projet urbain, la démarche participative est dissoute à travers les stratégies prônées, et la concertation entre acteurs manque d'un pilotage efficace et structures y afférentes, les actions partagées sont visiblement incohérentes, la ville est ainsi fabriquée par morceaux, et il y a absence de visions et d'actions envers la structuration des espaces de l'échelle urbaine ou locale, absence d'outil qui puisse prendre en charge cette préoccupation, et le PATW ne l'éclaircit

pas dans ces actions, et on peut se poser la question de la prise en charge de la dimension participation par des instruments à l'échelle urbaine tels que le PDAU et le POS.

La fragilité des territoires est due, en majeure partie, à la non implication locale, quant à la compétitivité elle ne peut s'ériger en stratégie que dans la solidarité et la cohérence, le profit et souvent partagé pour trouver l'harmonie et la cohérence.

La bonne gouvernance a été prise en considération, suivant les orientations du SNAT (PAT N°18 qui s'intitule le renouvellement urbain et la politique de la ville dans la région NORD-EST)⁶.

La participation des habitants à l'élaboration des projets et La promotion de l'urbanisme participatif, à travers la concertation avec les acteurs de la ville, s'inscrivent dans la quatrième ligne directrice (équité territoriale).

Ce dernier point névralgique n'a pas été pris en considération d'une manière réelle, à travers des structures de pilotage et de programmation de débats et d'avis par des affichages et une information adéquate, et il reste d'ordre général car il creuse un grand fossé entre les échelles du territoire.

2.7.1.4. Le plan communal de développement P.C.D

C'est un plan de développement économique et social à l'échelle de la commune, il a été lancé par le 2ème plan quadriennal (1974,1977), son programme financier est renouvelable chaque année son objectif est :

- ✓ L'amélioration des équipements sociaux,
- ✓ Le développement de l'agriculture,
- ✓ Le développement de l'industrie.

⁶ Le PAT 18, et dans le chapitre 18.3, conclue : « Il va sans dire que l'amélioration des modes de gestion de nos villes nécessite de nouveaux types d'intervention de gouvernance à travers : — l'amélioration des capacités de management municipal,
— la généralisation des outils de prise de décision dans le développement de la ville,
— de nouveaux instruments réglementaires pour les zones urbaines spécifiques,
— la promotion de l'urbanisme participatif à travers la concertation avec les acteurs de la ville.

Chaque APC possède son plan de développement qui s'occupe du budget de ces projets, et le PCD prend en charge les actions contenues dans le PATW à l'échelle de la commune.

2.8. Les instruments d'urbanisme

A partir des années 90 les exigences de la nouvelles ère politique de libération du marché foncier ont vu naître la loi d'orientation foncière N° 90 / 25 du 18 / 11 / 1990, et la loi 90 / 29 du 01 / 12 / 1990 de l'aménagement et l'urbanisme. Celles-ci ont permis de mettre en place un nouveau dispositif législatif, pour la maîtrise du développement urbain, à savoir :

2.8.1. Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme

En l'absence des instruments d'aménagement et d'urbanisme, les constructions sont régies par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme, fixées aux articles 4, 5, 6, 7, 8, 9 de la loi90/29 du 1/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme.

2.8.2. Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)

C'est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine, il :

- ✓ Fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire, de la ou les communes, en tenant compte des schémas d'aménagement et plans de développement,
- ✓ Il définit les termes de références du plan d'occupation des sols.

Selon des orientations des schémas d'aménagement et plans de développement à l'échelle de la wilaya ou de la région : Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de la commune détermine en particulier la destination générale des sols, le tracé des grands équipements d'infrastructure, l'organisation des transports, la localisation des services et activités les plus importants, ainsi que les zones préférentielles d'extension et les zones d'interventions du tissu urbain; il définit aussi les zones à protéger et de rénovation.

Le PDAU est un document de planification, un guide de référence, un schéma à long terme. Les objectifs du PDAU tels qu'ils sont définis par la loi n° 90/29 du 1er Décembre1990 doivent (*Figure 2.8*) :

- ✓ Assurer une planification communale, aussi bien en zone urbaine qu'en zone rurale,

- ✓ Respecter l'équilibre qu'il convient de préserver entre l'extension urbaine, l'exercice des activités agricoles, des autres activités économiques et la préservation des sites naturels et urbains,
- ✓ Déterminer la destination générale des sols, localiser les grands équipements d'infrastructures ainsi que les services et activités les plus importants,
- ✓ Fixer les orientations générales de l'extension de l'urbanisation et la restructuration des espaces urbanisés ou à urbaniser ainsi que la capacité d'accueil de ces espaces en tenant compte de l'équilibre entre l'habitat, l'emploi et les équipements.

En résumé, le PDAU a pour objectif essentiel de garantir une organisation rationnelle et équilibrée de l'espace à l'échelle communale. Le P.D.A.U permet de rationaliser l'utilisation de l'espace et de protéger les sites sensibles (terres agricoles, terrains réservés aux activités économiques, sites archéologiques).

Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme divise le territoire auquel il se rapporte en quatre secteurs.

- 1 - secteurs urbanisés,
- 2- Secteurs à urbaniser,
- 3- Secteurs d'urbanisation future,
- 4- Secteurs non urbanisable.

Il permet ainsi de maîtriser et de contrôler l'urbanisation, à travers l'évolution organisée de chaque ville ou agglomération. Il prépare la production des terrains à bâtir et donc la concrétisation de la politique du logement et de l'habitat.

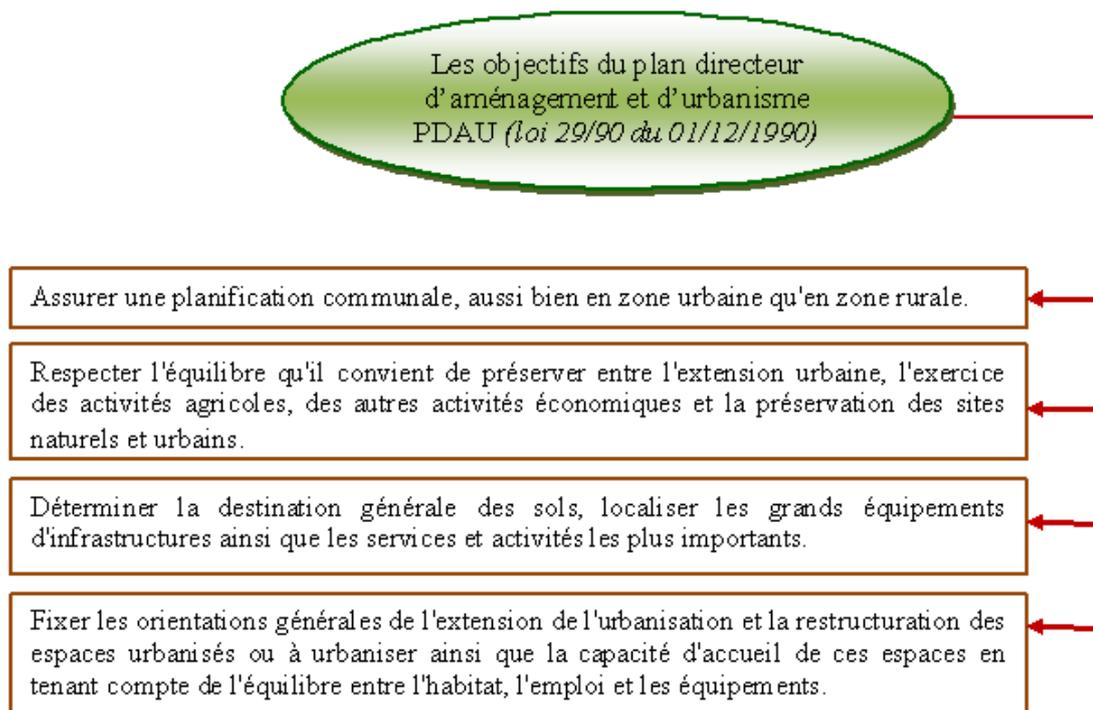


Figure2.8 : Objectifs du PDAU.

Source : Auteur, d'après la loi 29/90 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme.

2.8.3. Le plan d'occupation des sols (POS)

Conformément à la loi 29/90 du 01/12/1990 relative à l'urbanisme et l'aménagement, et dans le respect des dispositions du PDAU Le plan d'occupation de sol (*article 31*) :

- Fixe de façon détaillée, la forme urbaine, l'organisation, les droits de construction et d'utilisation des sols,
- Définit la quantité minimale et maximale de construction autorisée exprimée en mètre carré de plancher hors œuvre, les types de constructions autorisés et l'usage.
- Détermine les règles concernant l'aspect extérieur des constructions,
- Délimite l'espace public, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général ainsi que les tracés et les caractéristiques des voies de circulation,
- Définit les servitudes,
- Précise les quartiers, rues, monuments et sites à protéger, à rénover,
- Localise les terrains agricoles à préserver et à protéger.

Le POS est un outil opérationnel de réglementation, il traduit les orientations du PDAU sur l'espace urbain (*Figure2.9*), il est considéré comme un instrument de référence pour toutes les opérations d'urbanisation dans les secteurs arrêtés et fixés par le PDAU. Le POS

est un aboutissement d'un processus de planification spatiale à l'échelle locale, ce processus de planification aboutit à un plan de composition et un règlement.

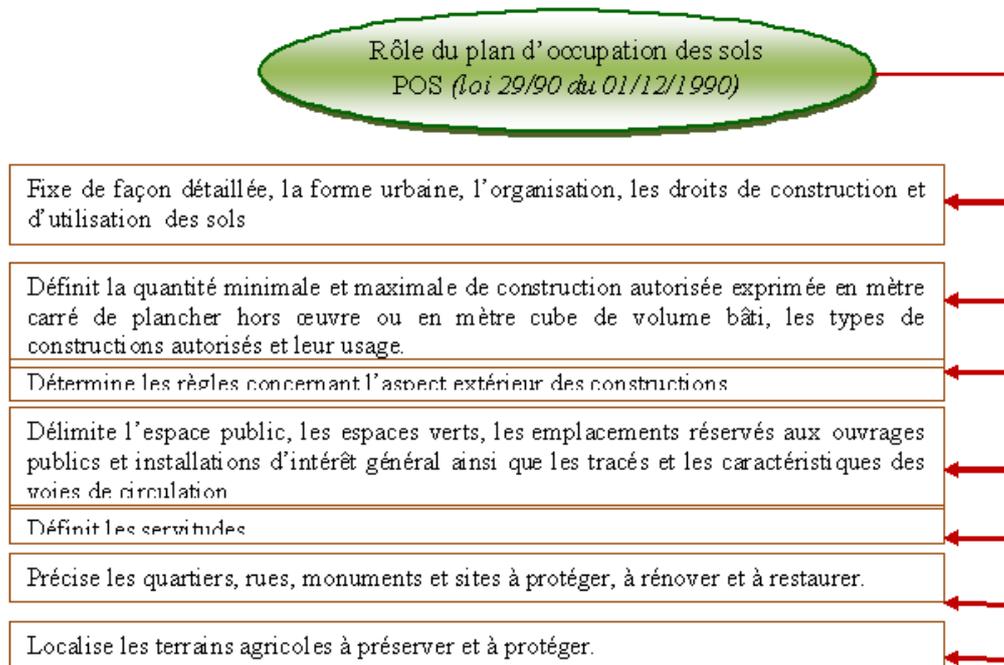


Figure 2.9 : Rôle du POS.

Source : auteur d'après la loi 29/90 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme

2.8.4. Le plan d'occupation des sols (POS), une composition de forme et un règlement

Le POS comme règlement et opposable aux tiers, c'est un instrument qui devient référence en matière des actes de l'urbanisme (tels que le certificat d'urbanisme, le permis de construire, le permis de démolir), il définit les termes de référence des opérations concernant les tissus urbains existants.

Les termes de référence de ces opérations sont réduits en termes techniques opérationnels, rendant ainsi les opérations purement techniques, en occultant les références à caractère culturel, historique et environnemental. La participation citoyenne et démocratique dans l'élaboration de cet instrument est réduite à une simple consultation sous forme d'affichage et d'avis pendant une durée limitée.

La concertation entre acteurs sectoriels s'effectue sous forme d'exigences purement technique et de faisabilité pour chaque secteur, la présence de certaines associations est caractéristique consultatif et présentiel et n'a aucun effet sur le déroulement des actions.

Du coup le POS devient un outil de régularisation technique et réglementaire d'un état de fait ou d'extension pour de futurs programmes sectoriels. Cette approche ne se conforme pas aux orientations renouvelées du cadre législatif des outils de planification à l'échelle supérieure (SNAT, SEPT, PATW).

Cette désarticulation est due au manque de structures compétentes à instaurer, de textes d'application et de suivi pour la prise en considération des spécificités locales.

Cette démarche désarticulée est loin d'être une démarche cohérente, ce qui s'explique, souvent, par la dégradation des espaces urbains et leur non gestion, des opérations qui accordent la priorité à la productivité quantitative et à la viabilisation au détriment de la qualité urbaine et architecturale, et la finalité de la promotion d'urbanisme participative et d'une concertation cohérente n'est pas prise en charge par un instrument tel que PDAU ou POS.

2.8.5. Caractéristiques des instruments d'urbanisme PDAU et POS

- Documents de planification urbaine à l'échelle locale, sous la responsabilité des collectivités locales, et le processus de concertation implique tous les opérateurs publics. Il est opposable aux tiers par la loi, et son approbation par voie réglementaire le rend opposable à toute action contraire.
- Les droits de construire sont subordonnés à la propriété, à condition de respecter les prescriptions techniques et réglementaires.
- Complémentarité des deux outils, le POS réglemente les usages des sols en partant des orientations du PDAU, et de l'analyse physique et quantitative, de l'enquête socio-économique avant de proposer les aménagements en concertation avec le maître de l'ouvrage et les opérateurs publics.
- Maîtrise de la gestion urbaine, par l'opposabilité aux tiers, le PDAU fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire, ainsi que les tendances et les intentions à court, moyen et long terme. Le POS précise les droits d'usage des sols selon les orientations du PDAU, il permet de délivrer les permis de construire et de lotir, en préservant les espaces réservés aux voiries, réseaux divers et équipements.

2.9. La loi d'orientation de la ville, une bonne gouvernance pour une ville durable

La mondialisation, les crises urbaines, les tensions sociales, les nouvelles stratégies de développement à l'échelle planétaire, ont formé un contexte nouveau dans lequel l'état Algérien a opté pour la création d'un ministère délégué chargé de la ville.

L'initiation d'une politique de la ville est motivée par des raisons évidentes imposées par l'urgence de mettre en place un dispositif indispensable.

D'où la promulgation de la loi d'orientation de la ville (loi 06-06 du 20 février 2006).

A travers ce cadre législatif, l'état vise comme objectifs :

- La mise en place d'un cadre institutionnel et organisationnel de la gestion et de la promotion de la ville,
- La proposition de mesures d'intervention de l'état pour ces programmes sectoriels concernant la ville,
- La définition des acteurs, des compétences et des instruments de la politique de la ville,
- Faire des collectivités locales et du citoyen les acteurs déterminants de la politique de la ville,
- Instauration de nouvelles règles de gestion, basées sur la contractualisation, le partenariat et la bonne gouvernance,
- La diversification des sources de financement pour le développement durable de la ville.

Cette loi, d'orientation de la ville, introduit de nouvelles modalités de gestion en vue d'atténuer les pathologies urbaines, de maîtriser la croissance des villes et réunir les conditions d'un développement urbain cohérent et durable. Elle précise le cadre légal qui régit la ville, organise les compétences et définit les principes généraux relatifs aux rôles des acteurs et obligations des citoyens.

Elle définit des règles de gestion, des formes d'intervention, des seuils de compétences et des formes de concertation.

En conclusion, elle initie une démarche qui s'inscrit dans le principe de concertation et d'implication des citoyens dans le choix et le suivi des programmes de gestion, ce qui

Permettra de reconquérir le territoire, l'exercice de la citoyenneté, la démocratie participative et la bonne gouvernance.

2.10. La politique de la ville et les instruments d'aménagement de territoire, une cohérence de textes

Il semble bien que la politique de la ville dans ses orientations relatives à la promotion de l'urbanisme participatif et au renforcement des mécanismes de concertation, pour plus d'harmonie et de cohérence, est prise en charge par les instruments d'aménagement du territoire.

« Notre pays est maintenant engagé dans un processus historique de démocratisation qui laisse toute sa place à la notion de gouvernance participative qui permet maintenant aux différences locales de s'exprimer de façon positive dans la perspective de l'intérêt national. Cela implique une nouvelle approche du territoire et une nouvelle conception de l'aménagement. C'est dans ce cadre que se met en place progressivement une logique partenariale entre les quatre grands acteurs de l'aménagement du territoire : l'État, les collectivités territoriales, le secteur privé et les citoyens. » (SNAT, 2010).

Dans son plan d'aménagement territorial PAT 18 , le SNAT horizon 2030 définit des objectifs : « Mettre en place une ville algérienne qualitative, compétitive, attractive et durable capable de répondre aux besoins de ses habitants et aux mutations productives ainsi que de contribuer à une véritable culture et identité urbaine « , définit une stratégie : « Promouvoir une Ville durable ; assurer la qualité et le renouvellement de la forme urbaine, adapter la ville aux exigences des activités économiques, préserver et valoriser l'écosystème urbain, mettre la ville « hors risques», maîtriser la gestion urbaine, lutter contre les exclusions et les marginalisations et mettre à niveau les « Zones Urbaines à Handicaps» (Z.U.H), et établit un programme d'actions :

« La rénovation urbaine, le rattrapage et l'intégration des zones urbaines à handicaps, la réforme de la gestion et du management urbains ».

Pour le SNAT L'enjeu est « de rétablir la ville dans sa dimension fonctionnelle et de réunir les conditions favorables pour l'amorcer vers une ville durable. Pour cela, il sera mis en place une politique de la ville pour des villes de plus de 100 000 habitants qui se déclinera en stratégie de développement urbain à partir d'une vision à long terme de la ville. Cette stratégie sera par la suite concrétisée à travers un plan d'action multisectoriel à

court, moyen et long terme. Inéluctablement, la politique de la ville intégrera la dimension sociale dans les zones à handicaps à travers les actions suivantes :

- ✓ La résorption de l'habitat précaire,
- ✓ L'accès aux équipements collectifs,
- ✓ L'amélioration de l'intégration urbaine,
- ✓ La participation des habitants à l'élaboration des projets.

2.11. La politique de la ville et les instruments d'urbanisme, une démarche contre versée

Les stratégies adoptées par la loi sur la ville et les instruments d'aménagement territorial n'arrivent pas à se concrétiser à l'échelle urbaine, ces mêmes stratégies se ventent d'orienter les instruments d'urbanisme à l'échelle de la ville, le concret est tout autre, et des documents tels qu'un règlement et un plan de masse pour le POS et un règlement et un plan de division sectorielle de l'aire urbaine pour le PDAU ne peuvent prendre en charge ces stratégies.

Par ces principes généraux, notamment l'article 11, la loi sur la ville confirme la bonne gouvernance à travers « la réaffirmation de la responsabilité des pouvoirs publics et la participation du mouvement associatif et du citoyen dans la gestion de la ville », en essayant d'assouplir la rigidité des instruments d'urbanisme. Et cette même loi stipule qu'il faut réunir les conditions de concertation et de débats entre les différents intervenants dans la politique de la ville. Ces conditions sont en attente, et le décalage entre les actions et les stratégies persiste, cette démarche doit s'achever afin d'atteindre une certaine cohérence et rendre la ville durable.

2.12. Les outils de planification territoriale et urbaine, ou l'articulation plan-projet

De la planification classique à la planification stratégique, une mise en cause due aux problèmes qui pèsent sur les villes aujourd'hui ; la pauvreté, le chômage, l'insécurité, l'étalement, le coût et le gaspillage de ressources..., tant de conséquences et de raisons qui ont propulsées une nouvelle réflexion et de nouvelles stratégies.

Ces nouvelles stratégies ne viennent pas du néant, elles ont été fondées sur le constat que la ville démocratique n'obéit ni aux règles imposées par ceux qui s'auto proclament la décision unilatéralement, ni à l'ordre imaginé par ceux qui l'ont tracé au préalable.

Ces nouvelles stratégies prennent en considération la dimension participation d'un large public, pas seulement sous forme de consultation, mais dans la décision.

Modes de vie, jeu des acteurs, temporalités variées sont autant de facteurs dissociés qu'il faut articuler. Une série d'actions basées sur la négociation, pour une ville démocratique et durable se sont matérialisées sous formes d'orientations stratégiques, lois et projets.

La négociation avec tous les acteurs peut assouplir les démarches en vue d'un large consensus, la découverte de nouveaux outils et de nouvelles instrumentations, ont poussées les démarches à se varier. La stratégie planificatrice, d'aujourd'hui, vise l'articulation plan-projet à l'échelle urbaine, et ces projets peuvent être d'ordre politique, social et économique.

Les instruments de planification territoriale et urbaine en Algérie concrétisent une politique qui s'articule sur les notions de la bonne gouvernance. Le schéma national de l'aménagement du territoire, et afin d'être durable et inséré dans l'agenda21 (relatif à la protection de l'environnement), traces quatre lignes directrices ascendantes pour cadrer toutes les actions, c'est une stratégie adoptant le scénario de la compétitivité et équité territoriale, dessinant ainsi cinq lignes directrices :

- ✓ Ligne directrice N° 1 : vers un territoire durable,
- ✓ Ligne directrice N° 2 : créer les dynamiques du rééquilibrage territorial,
- ✓ Ligne directrice N° 3 : créer les conditions de l'attractivité et de compétitivité des territoires,
- ✓ Ligne directrice N° 4 : réaliser l'équité territoriale,
- ✓ Ligne directrice transversale N° 5 : la gouvernance.

Le SNAT 2010 souligne dans sa conclusion (page87) qu'une cinquième ligne directrice doit être insérée, afin de rendre les actions cohérentes, et c'est autour de cette dimension horizontale, qui est la gouvernance que ce schéma articule ses actions, pour indiquer la bonne gouvernance comme action participative et de concertation, impliquant tous les acteurs à plus de contribution et plus de dynamisme, hors la mise en application de

ces orientations nécessitent des structures et un pilotage désignés d'une manière claire et sans ambiguïté, dans le fait se sont les actions sectorielles qui font défaut et nécessitent un encadrement et un suivi global dans le temps.

Pour ce qui est du schéma régional de l'aménagement du territoire, et suivant les orientations du SNAT, il arrête une série d'action inscrite dans la réalité physique régionale, son objectif se résume à une réponse aux multiples défis auxquels la région de faire face à savoir : le développement économique, la cohésion sociale, démographie et emploi des jeunes, le logement, les besoins d'infrastructures (transport, eau, déchets, enseignement, santé), l'environnement.

Pour la politique urbaine, la ville reste le lieu préféré de la maîtrise de l'équité territoriale, elle est considérée comme facteur essentiel dans le déséquilibre des territoires. *« Ayant connu une croissance urbaine exceptionnelle en raison de leur croit naturel et de l'apport de l'exode rural, les villes concentrent actuellement 70% de la population totale ; une concentration de la population qui a pour conséquence l'étalement démesuré du tissu urbain, le développement de la périurbanisation, la formation d'un tissu urbain débridé et composite et l'induction de déséquilibres intra et interurbains préoccupants ».* SNAT 2010.

En effet, la ville reste un élément-clé de la maîtrise de l'équité territoriale dans la stratégie de l'aménagement du territoire. Parmi les points dressés au sein du PAT 18, pour citer la politique urbaine, est celui d'entamer la réforme de la gouvernance et de la gestion urbaine: mettre en place une autorité d'agglomération adossée à des instruments de régulation, afin de rayonner sur tout l'espace urbain, et la mise en œuvre des instruments de la politique de la ville (Schéma de cohérence, de transport et d'urbanisation, PDAU, POS,) englobant la dimension sociale qui sous-tend les finalités du projet, le montage financier qui en permet la matérialisation et l'organisation institutionnelle qui en garantit la mise en œuvre.

Les enjeux, dégagés au sein du PATW, ne préconise aucune action précise à l'échelle urbaine, le 13eme enjeu concernant l'équité sociale, s'adresse aux zones rurales, et l'action préconisée est l'organisation urbaine qui permet au territoire de la wilaya de Guelma de s'intégrer dans ses étendues micro et macro-spatiales, et la rationalisation de l'extension des espaces urbains par le contrôle de la croissance démesurée des villes.

A l'échelle urbaine, les instruments de planification tels que PDAU et POS se démarquent des instruments de planification à l'échelle territoriale, par le fait d'absence de

projets d'articulation des espaces dans la ville, un maillon manquant qui peut prendre en charge l'articulation des espaces urbains, et par la suite les rendre cohérents, le PDAU (Figure 2.10) divise le territoire urbain en secteur et chaque secteur est doté séparément d'un ou de plusieurs POS, s'ajoute à cela les actions de secteurs agissant dans la ville, la question qui peut se poser est relative au contenu de ces instruments, et à la gouvernance urbaine (sa démarche et ses outils).

Ces instruments restent incohérents, car la démarche se base sur une méthodologie d'élaboration descendante ou top-down, qui vise à formuler des politiques par la législation uniquement (planification), la gouvernance urbaine, censée être transversale, n'arrive pas à équilibrer les dynamiques urbaines, pour permettre à la ville d'être plus démocratique et plus ouverte à la négociation, participation et concertation.

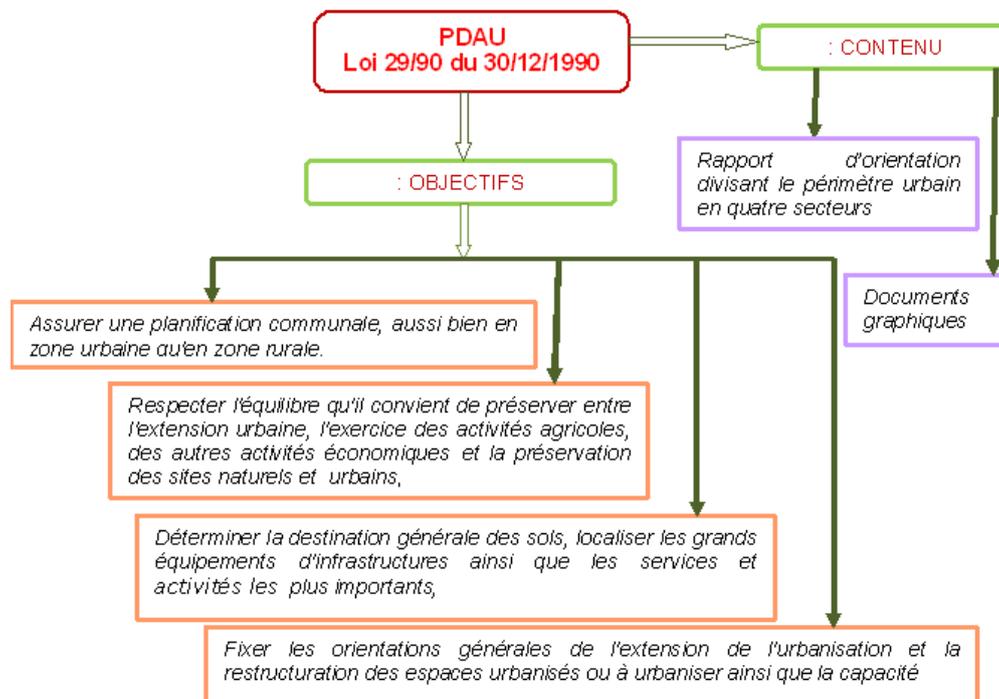


Figure 2.10 : Objectifs et contenu du PDAU.

Source : auteur d'après la loi 29/90 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme.

Conclusion

Tout au long de ce processus réglementaire, l'état a mis en place, dans l'objectif de gérer et maîtriser la croissance urbaine, et à travers ce volontarisme de planification d'un développement socio-économique cohérent, une planification qui se traduit par la promulgation d'un arsenal de lois et de textes réglementaires, qui sont, certes, efficace mais insuffisants.

La planification urbaine, de par l'importance accordée par les autorités publiques, en vue de prévenir et organiser la maîtrise du développement urbain, a mis en place des instruments de planification de l'espace à l'échelle de l'agglomération ou de la ville, PDAU et POS. Ils traduisent la volonté du pouvoir public de maîtriser et d'organiser le développement urbain de façon détaillée, de réglementer les occupations et utilisations des sols, et de préserver les terrains agricoles et de réaliser les programmes sectoriels.

Initiés par la loi 90/29 du 01/12/1990, relatives à l'aménagement et à l'urbanisme, et les décrets exécutifs 99/171, 91/178 portant sur les procédures d'élaboration des PDAU et POS, ils ont été réalisés en études dans une conjoncture de retard significatif mesurant les dégâts dans la maîtrise et la gestion de l'urbain.

Conscientes des enjeux autour de la ville, les autorités publiques promulguent une loi sur la ville, qui initie une démarche s'inscrivant dans le principe de concertation et d'implication des citoyens dans le choix et le suivi des programmes de gestion.

Celle-ci se veut être le miroir d'une gouvernance démocratique et participative⁷.

Dans sa stratégie de mise en œuvre des orientations des schémas d'aménagement à l'échelle territorial, le SNAT 2010 s'articule autour d'une gouvernance qui doit s'ouvrir sur une participation qui permet aux différences locales de s'exprimer de façon positive dans la perspective de l'intérêt national.

⁷ « Mais afin que la démarche soit complète, il faut lui adjoindre une 5ème Ligne Directrice : la dimension transversale de la gouvernance qui accompagnera les circuits de décision à la concrétisation des ambitions affichées par les quatre grandes lignes directrices.

C'est de cette cinquième dimension, celle de la gouvernance incluant l'organisation du travail des acteurs publics et privés, le positionnement des institutions, l'animation de la concertation, et le phasage de la mise en œuvre, dont il doit être question maintenant » SNAT2010.

« Le débat national, organisé autour de forums, qui ont regroupé 50 000 personnes dans les différents espaces du pays, a permis de brosser les contours d'une politique d'aménagement du territoire et d'élaborer ainsi 17 volumes de documentation, qui ont eux-mêmes donné lieu à la rédaction du Schéma National d'Aménagement du Territoire. C'est sur cette base que le gouvernement fonde la politique d'aménagement du territoire en se souciant de son appropriation par les acteurs locaux » SNAT horizon2030.

La cohérence constatée, au sein des outils de planification territoriale, n'exclut pas le fait de la désarticulation qui les caractérise dans la ligne descendante « Up-down », car une rupture se dessine entre les deux échelles ; celles du territoire et celle de l'urbain, des instruments tels que PDAU et POS ne peuvent seules maîtriser la croissance des villes et les rendre durables et cohérentes, ils ne peuvent se substituer au projet urbain, et ils n'arrivent, concrètement, pas à articuler les morceaux de ville fabriqués dans le temps, de par leur contenu et leur approche.

En plus, ces instruments occultent les dimensions concertation et participation, éléments jugés stratégiques dans le cadre de loi d'orientation de la ville et des instruments de planification territoriale. D'où l'influence de ces deux dimensions, et dans la temporalité plan-projet, à travers la manifestation d'une multitude d'acteurs agissant séparément et sans concordance et harmonie.

CHAPITRE III

EXPERIENCES DE PROJETS URBAINS

Introduction

La bonne gouvernance pour les villes d'aujourd'hui implique une participation d'un large public et acteurs pour « faire la ville ensemble ». Pour Philippe Panerai la ville est déterminée comme un centre susceptible de s'adapter aux changements des modes de vie et aux modifications économiques, c'est un lieu de formation de groupes sociaux, de mœurs et de modes de vie, puisque la ville est aussi un tissu social.

En entamant la nouvelle ère du 21ème siècle, la technologie et la mondialisation prennent le relais à l'ère industrielle, et commence à bâtir son monde basé sur la concurrence et la machine intelligente, la ville se voit obligée de s'adapter et vivre son temps. L'urbanisme fonctionnel et bureaucratique commence à se débarrasser de ses rigidités fonctionnelles, pour laisser la place à plus de flexibilité et de partage de projets.

« Nous serions aujourd'hui au troisième stade de la ville : après la ville médiévale et la ville moderne, la ville de l'âge III opérerait en quelque sorte un retour à une structure urbaine plus traditionnelle tout en intégrant les acquis du mouvement moderne (la lumière, l'espace, les réseaux de circulation, etc.). Avec la ville contemporaine, qui s'est affranchie des limites de la vieille ville médiévale, les mégalo-poles sont devenues infinies et ont donc d'autant plus besoin de repères, à l'opposé des blocs et des objets urbains isolés de la ville moderne, tramée et sans continuité. L'histoire de l'urbanisme a ainsi montré que les « fonctions » de la ville étaient en interactivité permanente, témoignant de l'hétérogénéité absolue du tissu urbain »(Encarta, 2009).

Pour PORTZAMPARK, lauréat du grand prix de l'urbanisme 1998 « L'âge III quant à lui compte ce double héritage contradictoire et essaye de repenser avec une nouvelle approche et une nouvelle philosophie urbaine ».(Encarta, 2009)

En effet, la ville est considérée comme une vision d'avenir qui s'articule avec le passé et le présent, et l'ensemble des acteurs sont appelés à participer à la construction de cette vision, ils vont la vivre et la léguer aux générations futures.

Elle évolue, aussi, tel qu'un organisme vivant, qui a besoin de ressources renouvelées, et qui doit se débarrasser de ses déchets et chercher de l'espace pour l'occuper.

La ville, nécessite des actions qui doivent se dessiner autour de la notion de durabilité, le rapport Brundtland des nations unies, lors du sommet de la terre à Rio 1992, le confirme : le développement durable est un mode de développement qui répond aux besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

Dans ce chapitre nous allons présenter des exemples de projets urbains en Europe et en Algérie, et l'objectif est de se positionner en rapport à notre questionnement initial, et de vérifier nos hypothèses de départ. Notre étude de cas se focalise sur le jeu des acteurs, la gouvernance et la relation ville vécue-ville projetée, ce qui va nous permettre de dresser une synthèse comparative faisant ressortir les différences et les spécificités.

3.1. Des expériences de projets urbains

L'émergence de nouveaux concepts en urbanisme, comme réponse à de nouvelles préoccupations de développement durable et soutenu, nécessitent, aujourd'hui, le renouvellement des outils et des méthodes appropriées afin de répondre à ces nouveautés.

Faire la ville oblige, désormais, à négocier et à chercher non seulement, le consensus, mais aussi la lutte contre les exclusions sociales et économiques, car les composantes urbaines des villes souffrent, de plus en plus, de la marginalisation et de la ségrégation sociale et spatiale.

On s'oriente, aujourd'hui, vers des formes d'intervention urbaine plus larges, et qui tiennent compte de l'ensemble des acteurs de la fabrique de la ville, et l'objectif étant l'efficacité de l'intervention publique.

On parle de planification stratégique qui accompagne les incertitudes par le consensus et la négociation, « *la nécessité d'introduire une certaine souplesse dans la manière dont on concevait la planification afin de l'adapter aux aléas des situations et à la*

diversité de la demande sociale : la notion de projet stratégique s'y prête bien »(Angallina, 2001).

Dans ce chapitre nous présentons quelques expériences de projets urbains pionniers, et l'objectif étant de suivre les stratégies d'actions urbaines, et nous permettre de comparer et vérifier l'efficacité de ces stratégies à travers les paramètres suivants :

- La maîtrise d'ouvrage urbaine (gestion des opérations et modes d'intervention)
- La concertation entre acteurs et les outils mis à leur disposition,
- La participation des habitants et usagers...

Ces expériences vont nous aider à éclaircir la relation entre les outils mis à la disposition de l'urbain et les réalités opérationnelles, ainsi que les modes de coordination et de participation des acteurs de la ville.

3.2. La ville de Bilbao

3.2.1. Bilbao Métropole, l'approche du territoire

Le pays Basque est l'une des 17 communautés autonomes espagnoles. La communauté autonome du pays Basque a son propre gouvernement. « *La Communauté autonome du Pays basque a son propre gouvernement depuis 1980, dont le chef porte le titre de Lehendakari, il s'agit de Iñigo Urkullu (PNV-EAJ) depuis le 21 octobre 2012, à la tête du parti nationaliste basque. Il est élu par le parlement basque* »(ria, 2014). Le pays basque comporte trois provinces : Alava, Biscaye et Guipuscoa.

La région représente le troisième pôle urbain d'Espagne, avec une des plus fortes densités du pays. Elle comprend trois grandes agglomérations : Bilbao, ville industrielle en reconversion ; Vitoria, capitale administrative de l'autonomie basque et San Sébastien, ville balnéaire et touristique. La grande région métropolitaine de Bilbao est composée de 35 municipalités pour un total de 950.000 habitants sur une superficie de 1.832 km². Bilbao à elle seule représente 350.000 habitants.

Bilbao est la ville la plus importante de la communauté autonome du Pays basque et du nord de la péninsule ibérique (*Figures 3.1, 3.2*), et c'est l'un de ses principaux centres économiques. Elle est située à l'estuaire du fleuve Nervion.



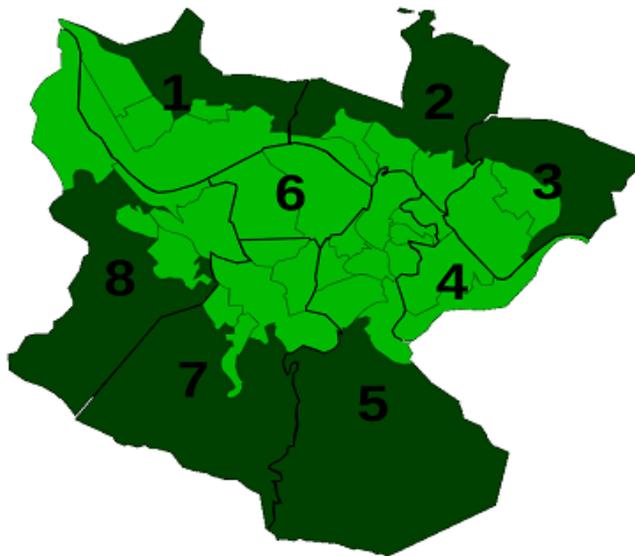
Figure3.1 :Le pays basque et la province de Biscaye.Source:www.bilbao.net Avril2014



Figure 3.2 : Situation de BILBAO (capitale de la province de BISCAYE).

Source:www.bilbao.net Avril2014

La ville de Bilbao est divisée en huit districts (*Figure3.3*)



1^{er} district : Deusto , Arangoiti, Deusto, Deustu Doneperiaga -Deustuibarra, Ibarrekolanda, San Ignazio -Elorrieta, Zorrotzaurre. **2^e district** : Uribarri: Arabella, Castaños, Matiko-Ciudad Jardín, Uribarri et Zurbaran. **3^e district** : Otxarkoaga-Txurdinaga: Otxarkoaga et Txurdinaga. **4^e district** : Begoña: Begoña, Bolueta et Santutxu. **5^e district** : Ibaiondo: Abusu / La Peña, Atxuri, Bilbao La Vieja / Bilbo Zaharra, Buia, Iturrialde, Miribilla, San Adrian, San Frantzisko, Solokoetxe, Zabala et Zazpi Kaleak / Casco Viejo. **6^e district** : Abando: Abando et Indautxu. **7^e district** : Rekalde: Errekaldeberri-Larraskitu, Iturrigorri-Peñascal, Ametzola, Iralabari et Uretamendi. **8^e district** : Basurtu-Zorrotza: Altamira, Basurtu, Masustegi, Olabeaga et Zorrotza.

Figure33 : Division de la ville de Bilbao en districts

Source : www.bilbao.net, Avril2014

3.2.2. Problématique et enjeux de l'agglomération de Bilbao

Ville importante de l'industrie espagnole, bénéficiant de sa position stratégique, entre mer et gisements de matières premières, place financière, commerçante, portuaire et industrielle, Bilbao fut une terre d'immigration au sein de l'espace national.

Mais dans les années 80, la crise des activités traditionnelles de l'industrie lourde a contribué à au ralentissement du développement, en générant, ainsi, une forte dégradation de la ville sur tous les plans.

La faible diversité de l'activité industrielle n'a fait qu'amplifier la profondeur de la crise. Par conséquent, la fermeture des industries lourdes et manufacturières a eu un double impact (Sibertin, 2017):

- D'une part, un impact socio-économique avec des taux de chômage allant jusqu'à 25 % de la population active (de 40 à 45 % pour les jeunes) ;
- D'autre part, un impact urbain matérialisé par des kilomètres de friches industrielles, en particulier le long de la Ria.

3.2.2.1. Les enjeux politiques et économiques

Inscrire Bilbao au sein d'un réseau de métropoles européennes et de développer la ville comme un pôle de services, de culture et de tourisme,

- Développer l'activité économique (néo-industrielle) en attirant des investisseurs
- Situer Bilbao au niveau européen par une restructuration territoriale (infrastructures) et économique (pôle software, activité tertiaire), et créer une nouvelle image à Bilbao par le réaménagement des rives,
- Libérer les berges des chemins de fer, créer des infrastructures et des équipements culturels et accueillir une économie nouvelle.

3.2.2.2. Les enjeux sociaux

- Créer des liens entre les 2 rives,
- Valoriser la culture pour dynamiser les entreprises du secteur,
- Développer les ressources humaines,
- Encourager l'action sociale afin d'atténuer les disparités,
- Créer des partenariats entre le public, le privé et l'action sociale.

3.2.2.3. Les enjeux environnementaux

- Agir sur la régénération environnementale, et dépolluer le fleuve et les sites industriels,
- Améliorer l'accessibilité à la ville et la mobilité interne
- Créer de grands projets structurants,
- Construire de nouveaux systèmes de transport et restructurer les existants,
- Minimiser l'impact des infrastructures (ferroviaires et portuaires) sur le paysage urbain.

3.2.3. La stratégie d'action

Afin de répondre à la crise de Bilbao, les acteurs locaux se sont mobilisés autour d'un projet de régénération urbaine et ont élaboré, en 1992 le « plan stratégique de

revitalisation » puis 10 ans plus tard un nouveau document appelé « plan de développement 2010 » qui porte le projet urbain de Bilbao. Et la municipalité de Bilbao établit, en 1987, un « Plan général d'organisation urbaine », par lequel elle déclinaient les grandes orientations et les opportunités de développement de la ville. Le projet urbain de Bilbao vise, comme objectif, de :

- L'amélioration du cadre de vie, très affecté par la pollution et l'omniprésence des activités industrielles (manufactures et transports).
- La reconversion économique.

Car l'enjeu était d'endiguer le chômage, et en parallèle d'intervenir sur le cadre de vie et la revitalisation urbaine. Après avoir été médiévale, commerçante, industrielle, Bilbao est entrée dans la génération post-industrielle, et l'objectif est d'intégrer la métropole dans le monde à venir, celui du savoir.

Le fil conducteur des premières actions était :

- D'atténuer l'empreinte industrielle, au bénéfice du cadre de vie: cela se traduit par l'enfouissement des lignes de chemin de fer, par une large place redonnée au piéton, par la reconversion ou même l'élimination des friches industrielles.
- De repositionner la Ria comme un axe structurant de la ville, notamment par sa dépollution, l'aménagement des berges. La Ria, jusqu'alors ligne de rupture dans la ville, devient un lieu de cohésion (grâce à de nombreux ponts...) et participe à recoudre des morceaux de ville

3.2.4. Outils stratégiques de planification spatiale

- Le plan stratégique : C'est un document politique conçu selon l'initiative des autorités basques (Gouvernement basque et Province) qui porte les orientations du plan de revitalisation de Bilbao (1987). Il a été élargi en 1989 aux trente communes de l'agglomération. Ce plan a été établi par Adrian Consulting (bureau d'étude de Chicago). Il fixe en 1991 les grandes orientations pour le développement et la revitalisation de la métropole pour une période de quinze ans. Il fixe comme objectif prioritaire la régénération des berges du fleuve. L'étude a été largement diffusée sous forme d'un véritable plan-guide du projet stratégique de Bilbao, composé d'éléments d'analyse de communication et de marketing.
- Le plan territorial : Ce plan détermine les orientations d'aménagement du territoire par la mise en place de trois directives : la protection des sols non urbanisables, la

définition d'un système de ville cohérent et Bilbao métropole d'un million d'habitant.

- Le plan général : c'est le schéma directeur de l'aire métropolitaine de Bilbao et de Barakaldo. Il définit le projet général de ces deux villes, les usages des sols, les atouts, les faiblesses et les objectifs.
- Les plans partiels : Déterminent les règlements d'urbanisme des différents secteurs. Le plan partiel définit les usages des sols.

3.2.5. Gouvernance, le projet partagé de Bilbao

L'initiative de la municipalité de Bilbao, concrétisée par l'élaboration d'une stratégie d'action, a permis la participation de tous les acteurs de la ville, ainsi la ville de Bilbao trace son chemin vers la coordination entre ces acteurs afin de réaliser son projet.

Les acteurs ayant contribué à l'opération sont :

- ✓ La communauté Européenne (programmes et aide financière)
- ✓ Le gouvernement central (Construction d'infrastructures d'envergure, cession de terrains, actionnaire dans la société Bilbao Réa...)
- ✓ La Communauté Autonome du Pays Basque (actions d'aménagement urbain, logements, culture...)
- ✓ Le gouvernement Basque (participation dans le financement des grands projets structurants, actions nécessaires pour la dépollution du fleuve et la régénération environnementale, procédures de planification et stratégies d'action...)
- ✓ La Province (Diputacion) de Biscaye : contrôle juridique, participation dans l'élaboration des stratégies et différents plans, participation dans le financement des grands projets structurants de la province...),
- ✓ La Municipalité de Bilbao : Choix d'implantation d'équipement dans son territoire, établissement des plans d'urbanisme à l'échelle locale,
- ✓ Metropoli 30 : société locale créée, en 1991, dans le but de définir et de faire vivre le plan stratégique de 1990, son rôle est de diffuser le plan stratégique, ainsi que de promouvoir le développement et l'image de la Métropole, et sensibiliser la population locale. La société est aujourd'hui financée à 2/3 par le secteur privé. Son but est de mobiliser la société civile autour du projet d'agglomération.
- ✓ Bilbao Ria 2000 : Bilbao Ria 2000, créée en 1992, est une société à capital entièrement public, c'est un outil au service du développement des différentes

opérations, capable de réunir des partenariats. C'est une société anonyme, qui a été créé pour résoudre le problème des relations entre l'Etat central et les institutions basques, Elle met en œuvre les projets urbains. Bilbao Ria 2000 est financée à 50% par l'État et à 50% par les institutions basques. Elle regroupe les institutions concernées par le projet urbain, les décisions y sont prises à l'unanimité,

- ✓ Les investisseurs privés : historiquement, les grandes entreprises publiques (Port, chemins de fer) et les industries ont façonné pour une grande part le paysage urbain et la structuration de la ville, et les terrains anciennement occupés par les industries ont dû être dépollués afin de les réintroduire sur le marché foncier. C'est un des rôles de Ria 2000 et le gros du financement est effectué par les administrations publiques.
- ✓ La population : Des procédures de participation existent cependant, sous forme d'information publique auprès de conseils de quartiers, avec recueil des doléances et remarques de la population sur le périmètre concerné par chaque opération, la participation est une forme d'observations une fois les projets arrêtés.

3.2.6. Les projets urbains les plus importants de Bilbao (BilbaoRia2000, 2000)

3.2.6.1. L'aménagement du site d'ABANDOIBARRA

Le concours a été remporté par l'architecte américain César Pelli. Le site d'Abandoibarra est le plus connu de tous les projets menés par Bilbao Ria 2000 (tableau 3.1, Figure 3.4).

L'assiette foncière est de 35 Ha, et le musée Guggenheim (1997) représente le projet phare de ce site.

Tableau 3.1 : l'aménagement du site d'ABANDOIBARRA

SITE	OPERATIONS	CALENDRIER	ACTEURS
ANBANDOIBARRA	<ul style="list-style-type: none"> - Musée Guggenheim - Palais de la musique et des congrès (Euskalduna) - Passerelle Pedro Arrupe - Aménagement de l'avenue de l'université - Shopping Center - Extension du parc le long de la Ria - Réalisation d'une tour (bureaux + députation) 	<ul style="list-style-type: none"> Court terme 5 ans 	<ul style="list-style-type: none"> - La communauté Européenne - Le gouvernement central - La Communauté Autonome du Pays Basque - Le gouvernement Basque - La Province (Diputacion) de Biscaye - La Municipalité de Bilbao - Metropoli 30 - Bilbao Ria 2000 - Les investisseurs privés - La population, Les professionnels

Source : Bilbao Ria 2000, Auteur



Figure3.4 : Le site d'ABANDOIBARA avant et après la réalisation de projets urbains,

Source : Bilbao Ria 2000

3.2.6.2. La réalisation de la première ligne de Metro

Véritable action de structuration de l'aire métropolitaine de Bilbao, le métro avec son tracé en Y (*Tableau 3.2, et Figures 3, 4*), suivant les rives de la Ria, dessert les centres urbains, il unit les entités urbaines de la métropole, les zones les plus urbanisées et les moins denses : la rive gauche et la rive droite. Le métro allie technicité et architecture contemporaine (Norman Foster).

Tableau 3.2 : Métro de l'aire métropolitaine de Bilbao

SITE	OPERATIONS	CALENDRIER	ACTEURS
AIRE METROPOLITAINE DE BILBAO	- Métro de Bilbao	Moyen et long terme 10 ans 20 ans	- La communauté Européenne - Le gouvernement central - La Communauté Autonome du Pays Basque - Le gouvernement Basque - La Province (Diputacion) de Biscaye - La Municipalité de Bilbao - Metropoli 30 - Bilbao Ria 2000 - Les investisseurs privés - La population - Les professionnels

Source : Bilbao Ria 2000, Auteur



Figure3.5 : La ligne de métro de Bilbao.

Source : Bilbao Ria 2000



Figure3.6 : Une des bouches du métro de Bilbao

Source : Bilbao Ria 2000

3.2.6.3. L’Ametzola ou la récupération d’un site pour sa valorisation, et la Vieja pour une revitalisation économique, sociale et urbaine :

L’Ametzola était la première opération foncière de vente des terrains qui a permis d’accorder une crédibilité à Bilbao Ria 2000 (Tableau 3.3 et Figure 3.7), la vente des terrains et la libération progressive de ceux-ci a permis de financer le parc et les gares et le recouvrement des voies ferrées.

Le succès de l’opération a encouragé les initiatives privées pour la construction de logements. Pour ce qui est de la vieille ville, l’opération de rénovation a permis à ce quartier dégradé de s’améliorer et de s’intégrer à la ville.

Tableau 3.3: Opérations de valorisation de l’Ametzola et la rénovation de la Vieja, Bilbao

SITE	OPERATIONS	CALENDRIER	ACTEURS
L’Ametzola la Vieja (vieille ville)	<ul style="list-style-type: none"> - Métro de Bilbao - 1996 Constructions de 900 logements - Parc de 36000 m² - Ouverture de deux nouvelles gares - Couverture des voies de chemin de fer - Rénovation urbaine - Élargissement du pont Cantalajos - Requalification des quais Promenade urbaine sur les rives de la Ria. - Passerelle entre les deux rives. - Construction d’une école publique - construction de parkings souterrains 	Long, moyen et court terme	<ul style="list-style-type: none"> - La communauté Européenne - Le gouvernement central - La Communauté Autonome du Pays Basque - Le gouvernement Basque - La Province (Diputacion) de Biscaye - La Municipalité de Bilbao - Metropoli 30 - Bilbao Ria 2000 - Les investisseurs privés - La population Les professionnels

Source : Bilbao Ria 2000, Auteur



Figure 3.7 : Le site d’Ametzola de gauche à droite en 1994, 2004, 2008

Source : Bilbao Ria 2000

3.2.7. Synthèse sur le projet urbain de la Métropole de Bilbao en matière

D'approche stratégique, de gouvernance et du jeu d'acteurs

A Bilbao, le déclin économique et la dégradation des conditions de vie et des espaces urbains le long de la Ria formaient la préoccupation essentielle des autorités politiques, et c'est ainsi qu'avec des kilomètres de friches industrielles abandonnées que la municipalité de Bilbao se trouve heurtées à une situation qui vaut des actions à la hauteur afin de renouveler les actions urbaines. L'approche stratégique adoptée c'est effectué avec des outils tels que : le plan stratégique, le plan territorial, le plan général(Schéma directeur) et les plans partiels (secteurs et usage des sols). Le réaménagement des berges de la Ria et la désindustrialisation du bassin de métropole Bilbao ont formés les axes stratégiques du plan de 1990. Avec la création de la société Bilbao Ria 2000 les engagements politiques à différentes échelles ont permis la mise en place d'une série d'actions qui a déclenchée la réalisation de projets de territoire et d'entités urbaines.

L'action sur le site d'ABANDOIBARRA a formé le point de départ de projets du plus emblématique au plus simple, le souci de rentabilité économique accompagnait souvent ces opérations. La dynamisation de Bilbao et le renouvellement urbain de cette entité urbaine a dû traverser l'échelle du territoire pour articuler les composantes de l'aire métropolitaine, puisque, en parallèle, un investissement important est réalisé sur les infrastructures (gares, train régional, métro, aéroports, tram). Le renouvellement urbain s'est accompagné d'un véritable projet de ville avec des objectifs sociaux, environnementaux et économiques.

Cette expérience a montré que le développement et l'intégration de la ville s'est fait par l'aménagement du territoire. Le projet urbain de Bilbao se caractérise par :

- La création de la société Bilbao Ria 2000 comme outil principal de gestion de toutes les opérations, regroupant tous les acteurs de l'aire métropolitaine.
- Actions stratégiques évitant le plan arrêté, pour une souplesse et les réajustements.
- L'importance accordée à la qualité architecturale, par l'insertion d'actions d'architectes de renommée (Gehry, Hadid, Pelli, Foster, Galatrava...), ce qui a permis la mise en valeur des architectes locaux, et renforcer le projet de ville dans sa dimension culturelle.
- Le marketing et les médias, (le musée de Guggenheim a véhiculé une nouvelle image de Bilbao par exemple)

- Stratégie et actions à objectif économique, tout en insérant des actions de durabilité et l'environnementales (Transport, dépollution, aménagements...)
- La participation de la population, dans le cas de Bilbao, est encore loin de se confirmer d'une manière effective, puisque l'action est vulgarisée à travers le marketing et la publicité, néanmoins la concertation avec les municipalités les plus défavorisées, à travers les structures mises en place, permet une certaine participation dans le choix des actions.

Pour ce qui est de la gouvernance, la structuration politique de la communauté autonome de la région du Basque, dont Bilbao représente sa capitale économique, elle est articulée autour d'actions déterminées au préalable, et sous forme de prérogatives de gestion de territoire et de responsabilité. Et les actions coordonnées autour de l'initiative de la municipalité de Bilbao ont regroupées un certain nombre d'acteurs cité ci haut.

La création de Bilbao Ria 2000 en 1992, comme société à capital entièrement public afin de gérer les relations entre l'État central et les autorités Basques, et la création, en 1991 de Metropoli 30 comme société locale, pour la promotion et le développement de la métropole ainsi que la sensibilisation de la population et sa mobilisation, est une particularité pour Bilbao, néanmoins la dimension participation des habitants et des usagers dans les grandes décisions concernant le devenir de l'espace urbain manque d'outils, et qui reste à découvrir selon les cas.

3.3. Marseille Métropole de la Méditerranée, enjeux du projet urbain

3.3.1. Approche du territoire de Marseille

La ville de Marseille, possédant le statut de chef-lieu du département des Bouches-du-Rhône et de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (*Figures 3.8, 3.9*), est une commune du Sud-Est de la France avec 862211 habitants.

« En 2016, Marseille est la deuxième commune de France, avec 862 211 habitants et la troisième unité urbaine avec 1 587 537 habitants. Depuis le 1^{er} janvier 2016, Marseille est le siège de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, la seconde plus peuplée de France avec 1 873 707 habitants⁴. Son aire urbaine est, quant à elle, la troisième de France après celles de Paris et Lyon avec 1 756 296 habitants en 2016 » (Wikipédia, 2016).

Marseille est bordée par la Méditerranée à l'ouest et au sud, enserrée par les massifs de l'Estaque et de l'Étoile au nord, le massif du Garlaban à l'est, le massif de Saint-Cyr et le mont Puget au sud-est, le massif de Marseillevейre au sud. L'agglomération de Marseille occupe un site stratégique important, comme deuxième ville portuaire de la méditerranée, le port maritime de Marseille est encore un des pôles majeurs de l'activité économique et commerciale en France et « *Marseille reste le premier port français, le deuxième port méditerranéen et le cinquième port européen* »(Wikipédia, 2016).



Figure3.8 : Les six territoires de la métropole Marseille-Provence

Source : WWW.WIKIPIDIA



Figure3.9 Situation de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur d'Aix-

3.3.2. Problématique et enjeux de la ville port Marseille

« *Face à la concurrence croissante d'autres régions comme la Catalogne et la Lombardie, Marseille devient un enjeu stratégique pour la France pour renforcer ses atouts dans le Sud, afin de consolider sa place au sein de l'Europe. L'enjeu consiste à faire émerger, sur le long terme, une région économique sur la façade Méditerranéenne française* »(Djedouani, 2004).

Confrontée à des problèmes de centralité à différentes échelles et à une crise économique et sociale et dont les conséquences ont été une détérioration des espaces urbains centraux, la ville port de Marseille va tenter de récupérer sa position comme métropole et port de premier rang en Méditerranée, et valoriser son image comme ville internationale. Des projets urbains structurants et des opérations d'aménagement ambitieuses et complexes, pour restructurer et requalifier les espaces urbains, ont été lancées, à partir des années quatre-vingt-quinze, et le centre-ville fait l'objet d'un plan de rénovation urbaine baptisé « Euro méditerrané », le but était de changer l'image dégradée des quartiers populaires et du port. Le projet Euro – Méditerranéen1, a pour objectif de :

- Réaffirmer la vocation portuaire internationale de Marseille,
- Requalifier et restaurer le cadre urbain dégradé,
- Inciter à l'implantation des entreprises nouvelles,
- Encourager les investisseurs internationaux, et favoriser la mixité sociale...

L'enveloppe financière réservée à cette grande opération d'aménagement urbain est estimée à 2,3 milliards de Francs (Euroméditerranée, 2016), et ce montage financier a été effectué par l'état, l'union européenne et les collectivités locales.

3.3.3. Outils stratégiques de planification spatiale

➤ Le schéma de cohérence territoriale (SCOT)

Le SCOT est un document d'orientations générales, Le SCOT de Marseille Provence a été approuvé le 29 juin 2012 par le Conseil communautaire de Marseille Provence Métropole. Le Schéma s'inscrit sur la période 2012 – 2030 et s'applique sur le périmètre de la Communauté Urbaine devenue Territoire Métropolitain, soit 18 communes, et il a posé le principe d'une stratégie de développement ambitieuse, en particulier en matière économique, pour favoriser l'emploi et renforcer l'attractivité et le rayonnement du Territoire aux échelles nationale et internationale.

Le SCOT a défini, à travers une trame verte et bleue, un objectif de protéger les espaces naturels, supports de la biodiversité et de favoriser les continuités écologiques. Il préserve les espaces nécessaires à une agriculture de proximité, et il met en valeur le littoral maritime et protège les paysages du mitage, en particulier dans les secteurs d'interface. Pour être plus performant, le territoire doit être organisé en s'appuyant sur un réseau hiérarchisé de centralités existantes, à renforcer ou à créer. L'organisation proposée dans le cadre du SCOT s'appuie sur un principe de maillage du territoire par des centralités de niveaux différents, porteuses d'objectifs de développement liés à leur rang.

Dans cette armature, les déplacements non motorisés (Transports collectifs et modes doux) seront favorisés par les infrastructures adéquates, déjà définies par le SCOT et précisées par le PDU. Le PADD du PLUi pourra, sur la base des espaces protégés et des continuités définis dans le SCOT, définir sa propre trame verte et bleue, affinée en fonction des évolutions territoriales et de l'amélioration de la connaissance des continuités et réservoirs écologiques.

La partie réglementaire pourra mettre en œuvre les outils mis à disposition par le Code de l'urbanisme pour affirmer la préservation des espaces naturels et agricoles de grande valeur. Le PADD du PLUi devra reprendre les objectifs définis dans le SCOT et les adapter en fonction de la part déjà réalisés entre juin 2012 et 2016, année à partir de laquelle le PADD fixe ses objectifs.

➤ *Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI).*

Comme document de planification, le PLU(i) est à la fois un outil de planification du territoire incarné par un projet d'orientations politiques et stratégiques, et un document d'urbanisme réglementaire de droit commun qui définit les modalités d'utilisation du sol, dans un souci de cohérence urbanistique, de gestion des équilibres entre les quartiers urbains, la ville et la nature. Il s'agit donc d'un document complexe mêlant une démarche planificatrice (projection dans un temps long – 10 à 15 ans – à l'échelle du territoire) à un procédé normatif, gérant le droit du sol, les possibilités ou non de construire à l'échelle de chaque parcelle, pour chaque bâtiment. Depuis la loi SRU 'Solidarité et renouvellement urbain, le plan local d'urbanisme prend en considération le projet d'aménagement et de développement durables. Le PLU doit traduire l'ensemble des aménagements de l'espace urbain (tels que l'habitat, le transport, l'environnement, l'économie, les équipements...). Le PLU doit répondre aux enjeux, révélés dans le diagnostic de l'environnement, et cette réponse s'effectue dans le long terme.

➤ *L'OIN Euro-méditerranéen (L'Opération d'Intérêt National)*

L'OIN Euro-méditerranéen a été créée le 13 octobre 1995 via la création de l'Établissement Public d'Aménagement Euro-méditerranéen (EPAEM) par décret ministériel. L'EPAEM réunit initialement l'État, la Ville de Marseille, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et le Conseil Général des Bouches-du-Rhône. Parmi les missions de l'EPAEM on peut citer :

- L'amélioration des logements et des espaces publics, équipements de proximité...),
- L'aménagement et l'urbanisme,
- Le développement immobilier (programmation et montage d'opérations...),
- Le développement économique et l'emploi.

Pour mener à bien ces missions, l'EPA est chargé d'établir la stratégie d'intervention urbanistique, de piloter les actions et de conduire les opérations d'aménagements la mettant en œuvre. « *Pour mettre en œuvre la stratégie définie, l'EPA a créé plusieurs Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) se dotant ainsi d'outils opératoires*

*pour impulser la requalification / réhabilitation des anciens quartiers industriels et d'entrepôts, des quartiers de faubourgs situés entre l'Hyper centre et le littoral du GPMM. Ainsi, les ZAC Saint-Charles, la Joliette, Cité de la Méditerranée, Littorale, mais également l'opération République ont été mises en œuvre par l'EPA et permis de nombreuses réalisations urbaines. Les ZAC font l'objet de schémas d'aménagement et de programmation qui engagent l'EPA à leur réalisation. Le PLUi doit prendre en compte les projets et leur dossier de réalisation. Ainsi, que ce soit par le biais de la partie réglementaire ou des OAP (orientations d'aménagement et de programmation), les projets de l'OIN devront être intégrés dans le PLUi. Un travail de Co-construction avec les équipes de l'EPA est mis en œuvre pour s'assurer que le PLUi ne soit pas un frein aux opérations d'intérêt général programmées ».*⁸

3.3.4. Gouvernance

En France la maîtrise d'ouvrage est réglementée par la loi MOP (Maîtrise d'ouvrage public), et pour le cas de Marseille, celle-ci s'est dotée en 1994 d'une structure de pilotage pour l'opération d'intérêt national Euro-méditerranéen, l'établissement public d'aménagement Euro-méditerranéen (L'EPAEM).

La mise en place de cette structure a permis :

- Le développement de formes de partenariat entre les acteurs publics, l'état et les collectivités locales,
- Mise à la disposition des investisseurs locaux et internationaux d'une structure de valeur, et ayant les prérogatives d'aménageur,

Cette structure de pilotage est ainsi chargée de mobiliser les fonds nécessaires à l'opération, de définir les plans d'action et les priorités. Elle est dotée d'un budget pour le bon suivi du portefeuille foncier, et peut acquérir, en cas de besoins, par expropriation ou par le droit de préemption des immeubles bâtis ou des terrains non-bâtis.

L'EPAEM peut intervenir sur une partie des infrastructures et assurer la programmation des grands équipements...

⁸ PLUI MARSEILLE PROVENCE, 2012

L'opération d'intérêt national Euro-méditerranéen (*Fig. 3.10*) a été largement suivi et subventionnée par l'État, et plusieurs niveaux de décision ont participé dans cette opération à savoir : l'État, les collectivités territoriales, les institutions Européennes et les acteurs économiques publics et privés.

Par l'institution de l'opération en opération d'intérêt national (OIN), son inscription dans les priorités nationales et son emplacement sous la tutelle de l'EPAEM, l'Etat donne à cette opération une certaine confiance, et ce qui explique le financement de cette opération à hauteur de 50%, ainsi que la non dispersion des compétences en matière d'acquisition du foncier, de démolition ou des expropriations.

Le manque de moyens financiers a incité les collectivités locales à recourir au partenariat et d'établir des stratégies de gestion. Le marketing était de mise et cette opération d'intérêt nationale est une opportunité à saisir pour les politiciens. L'engagement des collectivités locales dans l'opération Euro-méditerranéen est à hauteur de la moitié des investissements(EPAEM) :

- Ville de Marseille 25%,
- Région PACA 10%,
- Département des Bouches-du-Rhône 10%,
- Communauté urbaine 5%.

Afin d'éviter toute rivalité entre les communes de l'aire métropolitaine, un engagement a fait l'objet de protocole général de partenariat et de concertation, entre l'État, le Conseil Régional de PACA, le Conseil Général des Bouches-du-Rhône, la ville de Marseille et la Chambre de Commerce.

« Le projet est lancé en 1995 à l'initiative de Robert Vigouroux, maire de Marseille, et de l'État. L'accord pour la mise en place d'un établissement public d'aménagement est signé le 26 avril 1994¹ œuvrant sur un périmètre de 310 hectares. Depuis 2007, « Euro-méditerranéen Acte 2 » a étendu ce périmètre à 170 hectares supplémentaires², pour couvrir une zone totale de 480 hectares au total. Ce projet est financé par l'Union européenne, l'État, le conseil régional, le conseil départemental, la métropole et la Ville de Marseille »(Euroméditerranée, 2016).

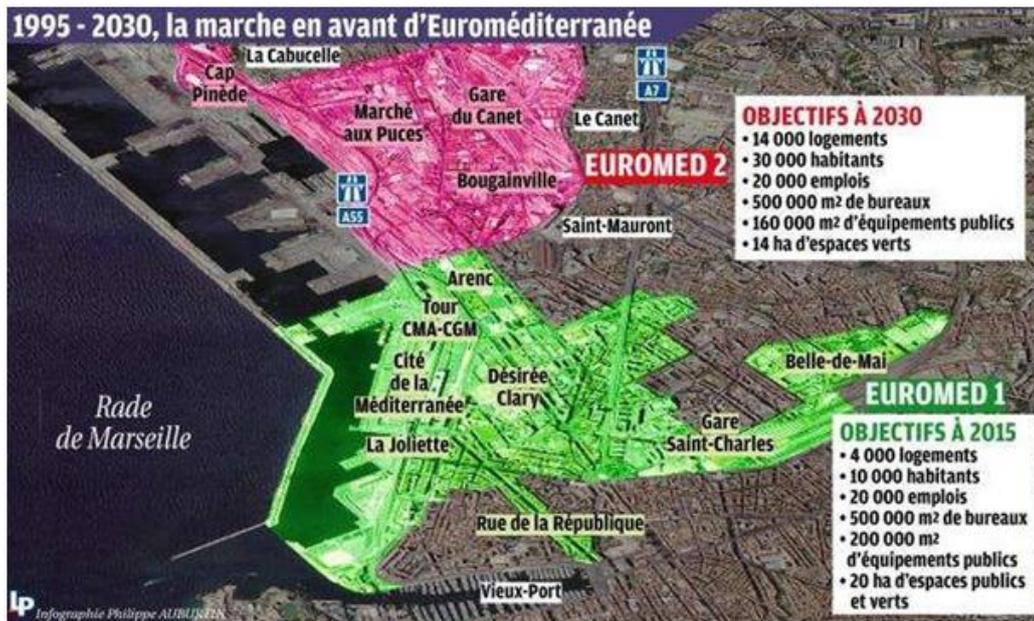


Figure3.10: L'étendue urbaine de l'opération d'intérêt national EUROMEDITERRANEE Marseille
Source : www.euromediterranee.fr, Novembre 2016

« Parmi les réalisations à l'initiative d'Euro méditerranée : la rénovation des Docks en bureaux, la rénovation du Silo en salle de spectacle, la construction de la tour CMA-CGM de 33 étages. Le budget de l'opération s'élève à 7 milliards d'euros d'investissements dont 5 milliards d'investissements privés. Le périmètre sur lequel opère Euro méditerranée est desservi par les stations de métro marseillais Joliette, Désirée Clary, National et Bougainville et de tramway Arcenc Le Silo, Euro méditerranée Gantès et Joliette et la gare d'Arcenc-Euro méditerranée. La station de métro Gèze est en construction. »
 (Euroméditerranée, 2016)

Nous présentons (tableaux 3.4, 3.5) les projets qui constituent les deux temps de l'opération, à savoir Euromed1 et Euromed2.

Tableau 3.4 : Projets urbains Euroméditerranée1 Marseille, sur une superficie de 310 Hectares,

LE SITE	LES PROJETS	SUPERFICIE
LA ZAC LA JOLIETTE	<ul style="list-style-type: none"> • 180000 m² de bureaux, • 700 Logements neufs et réhabilités, • 30000 hôtelleries, commerces et activités, • 10000 m² Équipements publics, dont : <ul style="list-style-type: none"> - Un nouveau collège de 600 places, - Une école maternelle, - Des équipements sportifs. • 2000 places de parking 	22 Hectares

LE SITE	LES PROJETS	SUPERFICIE
LA ZAC SAINT CHARLES/ PORTE D'AIX	<ul style="list-style-type: none"> • 42000 m2 de bureaux, • 500 Logements neufs ou rénovés, • 7000 hôtelleries, • 3000 de commerces et de proximité, • Un groupe scolaire • Deux parkings publics totalisant 1600 places. 	16 Hectares

LE SITE	LES PROJETS	SUPERFICIE
FRICHE DE LA BELLE DE MAI	<ul style="list-style-type: none"> • Le Pôle Média de 30000m2 : <ul style="list-style-type: none"> - bureaux d'audio-visuel, - Studios et entreprises de culture • Le Pôle Patrimoine de 40000m2 : <ul style="list-style-type: none"> -Le Centre Interrégional de Conservation et de Restauration du Patrimoine, -Les Archives de Marseille et les Réserves des Musées. • La Friche, de 24000m2 : <ul style="list-style-type: none"> -La Friche Théâtre, regroupement de compagnies et structures de création artistique et de spectacles. 	12 Hectares

LE SITE	LES PROJETS	SUPERFICIE
DOMAINE PORTUAIRE DE MARSEILLE	<ul style="list-style-type: none"> • La Cité de la Méditerranée accueillera : <ul style="list-style-type: none"> -Le Musée des civilisations de l'Europe et de la Méditerranée, -Le Centre de la Mer, -Le Centre de Formation au Management International, -Le complexe de congrès et d'expositions, -La gare maritime, des commerces et des restaurants, un multiplexe de 16 salles dans un contexte technologique haut de gamme. donner envie aux gens de quitter leur télévision, -L'ancien Silo à céréales du Port de Marseille a été réhabilité et abrite une reproduction à l'identique de l'Olympia à Paris, avec une capacité de plus de 2 000 places. 	110 Hectares

LE SITE	LES PROJETS	SUPERFICIE
GARE SAINT CHARLES	Réaménagement des infrastructures de transit, Création du Pôle Transport Marseille-Saint-Charles et l'ouverture de la Halle Honnorat réunissant par une rue intérieure, trains, cars, métros, bus, taxis... et l'Université aux Grands Escaliers, Réaménagement de la Porte d'Aix et création de la place de l'Arc de Triomphe, -Création d'une ligne de tramway, mise en service le 30 juin 2007, empruntant la Rue de la République et desservant 26 stations.	

Source : www.euromediterranee.fr, Novembre 2016

Tableau 3.5 : Projets urbains Euroméditerranée2 Marseille, sur une superficie de 170 Hectares.

LE SITE	LES PROJETS	SUPERFICIE
ZAC LITTORALE LE PARC DES AYGALADES, ET LE PARC DE BOUGAIN VILLE LES FABRIQUES LE MARCHÉ AUX PUCES	<ul style="list-style-type: none"> • 500 000 m² de bureaux aux normes internationales, • 14 000 logements neufs, ainsi que 1 500 réhabilités, • 200 000 m² de commerces, d'équipements publics • Aménagement de 20 Hectares d'espaces publics (notamment le parc des Aygaldes de 14 ha et le parc de Bougainville de 4 ha), • La création d'une <i>Arena</i> d'une capacité d'environ 15 000 places pour les congrès, les festivités en bord de mer face au silo de la Madrague. • La création de la nouvelle station de métro Gèze, actuellement en construction (mise en service en 2018), qui fera office de nouveau terminus de la ligne 2 du métro • Un laboratoire du développement durable méditerranéen • Couverture de l'autoroute A55 pour créer une promenade panoramique sur une corniche littorale à 15 mètres au-dessus des voies ferrées et du port, avec la mer en panorama... • Réorganisation du Marché aux puces. • La création d'un éco-quartier méditerranéen au sud du Marché aux Puces, à l'ouest du quartier des Crottes, dénommé "Les Fabriques. 	170 Hectares

Source : www.euromediterranee.fr, Novembre 2016

3.3.5. Les projets urbains les plus influents de Marseille EUROMED

Nous présentons les projets les plus influents et marquants à Marseille, et il y a beaucoup d'informations sur ces projets qui sont accessibles à tous (*l'EPAEM*), et nous avons résumé les projets réalisés et en cours, les acteurs, les sites et le calendrier

Projets du site ZAC de la Joliettes

Cette zone d'activité concertée (*Tableau N°3.6 et figures 3.11, 3.12*) a fait l'objet de réalisation de bureaux, hôtels, parking, collège d'enseignement, et le plus marquant des projets réalisés est la tour CMA-CGM.

Tableau 3.6 : Projets urbains au site la ZAC de la Joliette.

SITE	OPERATIONS	CALENDRIER	ACTEURS
LA ZACDE LA JOLIETTE	-Réalisation de 80000m ² de bureaux et 80000m ² de logements neufs ou réhabilités. --Réalisation d'un collège de 600 places et d'une école maternelle. - Hôtel des archives départementales et parking de 2000 places. - Le nouveau siège de la CMA-CGM	Long terme	-l'Etat, la Ville et la Région, -Le département et la Communauté urbaine, - Collectivités locales --Europe, -La SNCF, le port, -L'EPAEM Professionnels : -Agence d'architecture Vouquette-Charlet et l'Equipe Y. Lyon et Architectes de renommée (Hadid, Nouvel, Pietri.) -Promoteurs et associations

Source : EPAEM, 2016



Figure3.11: Immeubles de bureaux à La ZAC Joliette.

Source : Plateforme d’observation des projets et stratégies urbaines, Ministère du logement et de la ville, Paris2009, 138P.



Figure3.12: La ZAC Joliette.
Source Plaquette EPAEM 2016

Projets du site ZAC Saint Charles

Cette ZAC a fait l’objet de réalisation d’une nouvelle gare TGV et le secteur de la Porte d’Aix, a connu une suppression de l’entrée de l’autoroute A7 et les actions en faveur de la réduction du trafic de transit pour développer un programme mixte (*Tableau N°3.7 et figures 3.13. 3.14*) associant logements, bureaux, hôtels, commerces de proximités, groupe scolaire, parkings publics....

Tableau 3.7: Projets urbains au site la ZAC Saint Charles.

SITE	OPERATIONS	CALENDRIER	ACTEURS
LA ZAC SAINT CHARLES	-Une nouvelle gare TGV La ZAC Saint Charles couvre se compose de 42 000 m2 de bureaux, 500 logements neufs ou rénovés, 7 000 m2 d’hôtels, 3 000 m2 de commerce de proximité, un groupe scolaire et deux parkings totalisant 1 600 places. Reconstruction, à proximité de la gare, de l’îlot Bernard Dubois qui accueillera des hôtels, des logements neufs et des bureaux. Un autre projet, plus ambitieux	Long terme	-l’Etat, la Ville et la Région, -Le département et la Communauté urbaine, - Collectivités locales --Europe, -La SNCF, le port, -L’EPAEM Professionnels : -Agence d’architecture Vouquette-Charlet et l’Equipe Y. Lyon et Architectes de renommée (Hadid, Nouvel, Pietri.) -Promoteurs -Population et associations

Source : EPAEM, 2016



Figure3.13: Porte d'Aix et Saint Charles.
Source : Plateforme d'observation des projets et stratégies urbaines, Ministère du logement et de la ville, Paris2009, 138P.



Figure3.14: La ZAC Saint Charles **Source**
 Plaquette EPAEM 2016

Projets Cité de la Méditerranée

Le programme ambitieux s'articule sur la création d'équipements culturels et récréatifs, déclarés compatibles avec les trafics passagers à savoir (*Tableau 3.8 et figures 3.15, 3.16*) : Musée national, Villa méditerranéenne (centre de rencontres et d'échanges), gare maritime polyfonctionnelle, centre culturel de la mer, salle de spectacles dans, hôtels, restaurants, commerces, piscines, aquarium, etc.

Selon le scénario proposé et approuvé, l'expression formelle de la Cité de la Méditerranée correspond au jeu de révélation-crédation (et vice-versa) avec une réinterprétation plus ou moins libre des éléments patrimoniaux. Le môle J4, soumis à la domination monumentale du Fort St Jean et de la cathédrale de La Major, est ainsi proposé comme un lieu de confrontation culturelle avec la création du Musée national des civilisations de l'Europe et de la Méditerranée (MUCEM).

Tableau N°3.8 : Projets urbains au site la ZAC cité de la Méditerranée.

SITE	OPERATIONS	CALENDRIER	ACTEURS
LA ZAC CITE DE LA MEDITERRANEE	-Réalisation de la tour CMA-CGM, le musée des civilisations d'Europe et de la Méditerranée (MUCEM), la tour ICADE, le centre commercial des terrasses du port, -Des projets de logements dans la zone d'Arenc, de places et d'esplanades publiques de la Major ou du futur boulevard du Littoral.	Long terme	-l'Etat, la Ville et la Région, -Le département, la Communauté urbaine et les collectivités locales -Europe, la SNCF, le port, -L'EPAEM -Agence d'architecture Vouquette-Charlet et l'Equipe Y. Lyon et Architectes de renommée (Hadid, Nouvel, Pietri.) -Promoteurs -Population et associations

Source EPAEM, 2016



Figure3.15 : La Cité de la Méditerranée, sky line de l'équipe d'Yve Lion.

Source :Plateforme d'observation des projets et stratégies urbaines,
Ministère du logement et de la ville, Paris2009, 138P.

Projets site de la ZAC littorale

Dans ce site qui couvre une superficie de 170 Ha et on trouve les projets urbains les plus marquants (Tableau 3.9 et figures 3.16, 3.17) sont la smart city et leparcaménagé des AYGALADES, et le parc BOUGAIN VILLE.

Tableau 3.9: Projets urbains La ZAC littoral.

SITE	OPERATIONS	CALENDRIER	ACTEURS
LA ZAC LITTORALE PARC DES AYGALADES, ET LE PARC DE BOUGAIN VILLE, LES FABRIQUES LE MARCHE AUX PUCES	Aménagement d'un parc à BOUGAIN VILLE, et un autre aux AYGALADES. Réalisation d'un éco quartier « Les Fabriques » au cœur D'Euro méditerranée 2 -Organisation du marché aux puces, et réalisation d'une smart city, ainsi que l'aménagement du Cap Pinède -Parking de 1300 places	Long terme	-L'Etat, la Ville et la Région, -Le département, la Communauté urbaine et les collectivités locales -Europe, la SNCF, le port, -L'EPAEM -Agence d'architecture Vouquette-Charlet et l'Equipe Y. Lyon et Architectes de renommée (Hadid, Nouvel, Pietri.) -Promoteurs -Population et associations

Source www.Euromediterranee.fr, Novembre 2016

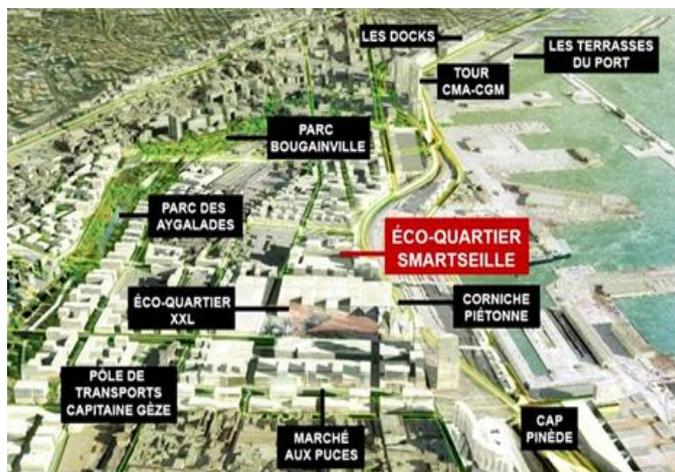


Figure3.16 : La ZAC littoral.
Source Plaquette EPAEM



Figure3.17 : Eco-quartier les fabriques,
Source:www.Euromediterranee.fr, Nov. 2016

3.3.6. Synthèse sur le projet urbain de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence en matière d'approche stratégique, de gouvernance et de jeu d'acteurs

Pour Marseille Euro méditerranée se veut un ambitieux projet cherchant à repositionner la ville au centre de sa région urbaine et plus largement de toute la région euro-méditerranéenne.

La mutation de l'appareil industriel et portuaire traditionnel de Marseille a accentué la crise économique et l'exclusion sociale dans le territoire.

Marseille tente, à travers cette grande opération de renouvellement économique et urbain, de jouer son rôle parmi les métropoles méditerranéennes, à l'image de Barcelone et de Gênes. Une des mesures adoptées par le pouvoir central est l'inscription d'Euro méditerranée comme opération d'intérêt national (OIN), ainsi que la propulsion des actions locales visant à créer une agence pour piloter cette opération très complexe. L'État, et par ces actes, a accompagné cette opération.

«Euro méditerranée est la seule opération en centre-ville, dans toute la France, qui bénéficie de l'ensemble des aides disponibles (nationales et locales) pour l'implantation des bases tertiaires des entreprises : Primes à l'aménagement du territoire, exonération des taxes professionnelles pendant 5 ans, aides à la formation, au déplacement, prêts à taux bonifiés...le soutien apporté par l'État à l'opération Euro méditerranée passe aussi par des décisions de délocalisation ou d'implantation de certaines institutions et équipements. C'est le cas par exemple du Musée des Arts traditionnels de l'Europe et de la Méditerranée (MUCEM) et du Centre Interrégional de conservation et de restauration du patrimoine de Versailles ».(Djedouani, 2004)

Pour ce qui est des outils de planification stratégique, et notamment le SCOT et le PLUI, la ville de Marseille a su négocier son opération d'intérêt national en ajustant et modifiant certaines dispositions dans ces deux outils pour les rendre cohérents.

Les ZAC et les ZAD ont joués des rôles prépondérants dans la propulsion des opérations d'aménagement et d'implantation de bureaux, services, logements et activités de proximité, et ce projet urbain de plus de 470 hectares est en accès immédiat avec un

centre-ville en souffrance de fonctionnement, un port en reconversion, ainsi que des quartiers nécessitant des améliorations et une dynamisation urbaine.

Euro méditerranée est en effet un ensemble d'arènes de négociations qui permettent de régler ponctuellement les différents problèmes d'un territoire. Autour de chaque projet, est instituée une arène de négociation qui regroupe des intervenants spécifiques et où sont recherchés des consensus au cas par cas. Il s'agit donc d'une négociation localisée mais qui doit pourtant in fine s'imbriquer dans un tout pour « faire projet urbain »(Euroméditerranée, 2008).

Pour les acteurs du projet, la concertation était longue et difficile, les autorités portuaires ont dû négocier les modalités et les principes de collaboration avec l'EPAEM, tant sur le plan de financement que sur celui de la maîtrise d'œuvre concernant le projet Cité de la Méditerranée et pôle portuaire.

3.4. Le grand projet urbain pour Alger capitale et métropole

3.4.1. Approche d'Alger la Capitale

La ville d'Alger se situe au Nord de l'Algérie, elle est bordée au Nord par la mer Méditerranée, le territoire de la Wilaya d'Alger est limité à l'Est par la Wilaya de Boumerdes, au Sud et Sud - Ouest la Wilaya de Blida et au Nord - Ouest la Wilaya de Tipaza. L'unité urbaine d'Alger comptait 2 481 788 habitants selon l'Office national des statistiques (recensement de 2008).

3.4.2. Alger capitale et métropole

La ville d'Alger a subi très transformations spatiales profondes durant les décennies de l'indépendance, transformée, au départ, par les colonisateurs, en capitale de relais, elle s'est trouvée, dès l'indépendance, face à une mutation socio spatiale profonde, « *L'espace algérien, tel un gant, est littéralement retourné ... une société exogène se superpose à la précédente suivant une logique radicalement différente* »(Cote, 1993)

La politique volontariste de l'industrie industrialisante, qui se manifeste par la concentration des pouvoirs, administrations, entreprises nationales, services et commerces est, a contribué à la polarisation des mouvements et à la migration des populations pauvres. *La nouvelle société, qui émerge de l'indépendance, éprise de modernité, bâtit un développement économique rapide et massif qui bouscule fortement l'espace* (Cote, 1993).

L'aire urbaine de la capitale est devenue, au fil du temps et des politiques, un espace invivable et incohérent. « *Si les multiples outils de maîtrise de croissance urbaine existent, il n'en demeure pas moins que leur utilisation d'une façon cohérente est loin de rejaillir sur l'aménagement urbain. La variété des intervenants, la faiblesse des moyens humains des collectivités locales, le foisonnement des projets, le décalage entre le discours technico-politique et la réalité, l'absence d'une politique claire dans le domaine...ne facilitent guère une compréhension correcte de l'évolution équilibrée des structures urbaines* »(Bendjelid, 1986).

En donnant la priorité au développement de la périphérie, la ville d'Alger a connu un étalement urbain (ZHUN, lotissements, habitations précaires...) non maîtrisé et générant des difficultés de gestion. A partir des années soixante-dix, et pour freiner l'étalement urbain, des études urbaines de l'ECOTEC proposent une centralité bipolaire pour créer une continuité au centre colonial vers l'Est, « *Les fonctions centrales ne peuvent, vu le cadre urbain hérité, se satisfaire du centre-ville actuel qui n'offrira jamais l'espace nécessaire, même en le supposant débarrassé des activités nombreuses qui ne lui sont pas spécifiques. Il semble alors souhaitable d'opter pour la bipolarité en suscitant un second centre orienté vers les secteurs les plus délaissés de l'agglomération, les extensions récentes de l'Est* »(Tayeb, 1971).

3.4.3. Les statuts administratifs d'Alger

Les restructurations et réformes administratives du territoire de la ville d'Alger ont contribué à déstabiliser les structures sociales et territoriales d'une manière alarmante, « *L'excès de concentration dans des villes en saturation accentue les cas de conflits dans des espaces réduits, et augmente les besoins en emplois et logements.* »(MAET, 1995) On peut énumérer les statuts administratifs d'Alger dans le temps comme suit :

- DE 1963 à 1967 : la ville d'Alger est une commune organisée en arrondissements (Décret n°63-189 du 16/5/1963)
- De 1963 à 1977 : la ville d'Alger est une collectivité territoriale ou commune organisée en arrondissements, et régie par un statut particulier (Décret n°67-30 du 27/1/1967)
- De 1977 à 1985 : la ville d'Alger est une collectivité (constituée par un ensemble de communes en nombre de 13) la Wilaya d'Alger (ordonnance n°77-8 du 19/2/1977)
- De 1985 à 1997 : la ville d'Alger est une agglomération urbaine, le nombre de la commune passe de 13 à 15 (ordonnance n°85-04 du 12/1/1985). De 1997 à 2000 :

Le Gouvernorat du Grand Alger, GGA, Nouveau découpage administratif (29 communes, 28 arrondissements et 13 circonscriptions administratives).

De 2000 à nos jours (*Figures 3.18, 3.19*) : Le Gouvernorat du Grand Alger redevient La wilaya d'Alger, Le découpage administratif reste inchangé par rapport à celui du Gouvernorat du Grand Alger (Ordonnance n°2000-01 du 1/3/2000).

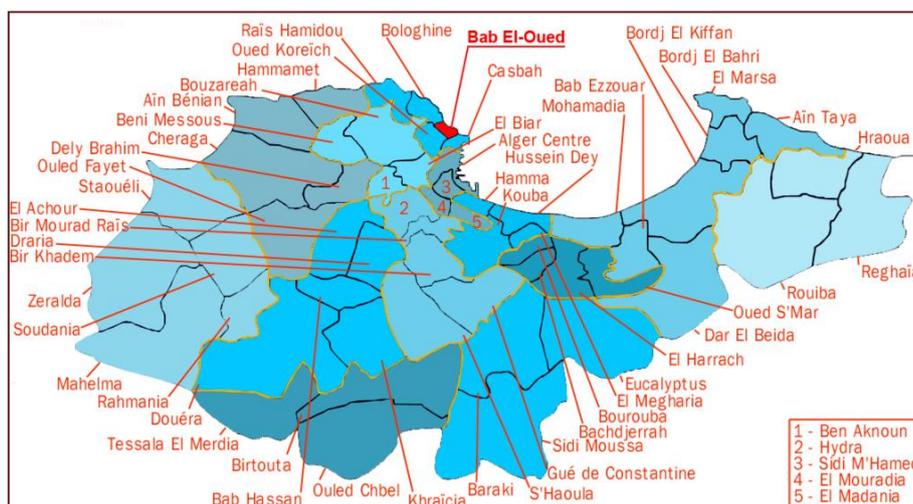


Figure 3.18: Les quartiers du gouvernorat du grand Alger. <https://fr.wikipedia.org/wiki/Alger>



Figure 3.19 Alger, la situation géographique et administrative

Source <https://fr.wikipedia.org/wiki/Alger>,

3.4.4. Gouvernorat du grand Alger, un grand projet urbain : Alger capitale du 21eme siècle

Afin de trouver une issue à sa problématique, Alger capitale et métropole se dote du statut grand gouvernorat d'Alger (ordonnance du 31 Mai 1997 portant organisation territoriale de la Wilaya d'Alger et statut du gouvernorat du grand Alger).

Ce statut introduit un nouveau découpage administratif, pour les motifs suivants :

- ✓ Inadéquation entre le territoire administratif et l'espace économique,
- ✓ Difficultés liées à l'implantation d'équipements indispensables, et réalisation de programmes de développement socio-économique,
- ✓ Empiètements abusifs des constructions sur les terres agricoles de la MITIDJA,
- ✓ Incohérences de gestion de certains équipements structurants (palais des congrès du club des pins, aéroport international...).

Vingt-quatre communes ont été rattachées à la wilaya d'Alger, qui s'étend ainsi sur plus de 800Km²⁹. La nouvelle structure administrative reconduit l'essentiel des organes existants en leur accordant des prérogatives plus larges, et l'APW est associée à certaines opérations d'assainissement et d'aménagement.

Le nouveau découpage devra répondre aux préoccupations quotidiennes du citoyen, et rendre l'administration plus proche, plus accessible et plus efficace. Notons que le passage à l'économie de marché a propulsé ces idées, et quand l'état constructeur veut s'ériger en État régulateur, des ajustements administratifs et structurels deviennent nécessaire.

Sans s'attarder, et à travers son rapport de présentation, le gouvernorat du grand Alger se fixe comme objectifs :

- ✓ La maîtrise de la croissance et de l'extension de la ville,
- ✓ L'amélioration de l'existant et la promotion des activités de centralité liés aux fonctions nationales et internationales,
- ✓ L'intégration de l'aire métropolitaine et de la région à la dynamique économique de l'agglomération pour, d'une part, soulager la capitale des activités et populations qu'elle ne peut plus accueillir et d'autre part, profiter du potentiel métropolitain comme moteur du développement.

Les contraintes liées à cette action, jugée trop ambitieuse, étaient :

- Moyens juridiques et financiers non élucidés,

⁹Gouvernorat du grand Alger, document de présentation du projet urbain, 1997

- Le rapport de présentation et les résultats du concours international ne présentent pas un véritable outil stratégique,
- Inexistence de procédures spécifiques, intégrant les acteurs privés dans la production urbaine, dans le droit urbain Algérien,
- Nécessité de mise à jour des documents de planification en vigueur,
- Pouvoir de décision trop centralisée, et ne permettant pas l'émergence d'une participation efficace de tous les acteurs.

3.4.5. Projet urbain Alger capitale du 21eme siècle

Le programme du GPU articule ses actions sur cinq pôles de croissance (*Tableau N° 3.10 et figure 3.20*).

Programme du GPU Grand Alger

Tableau 3.10 Le Projet urbain « Alger capitale du 21eme siècle ».

SITE	OPERATIONS	CALENDRIER	ACTEURS
<i>Marine basse Casbah-Rue Ben M'hidi-Rue Didouche-Le port</i>	L'agencement d'un port de plaisance, la transformation des voûtes en lieux de loisirs et la réhabilitation du site Lallahoum à la Casbah, des parkings, un centre commercial, des salles de sport, des sièges de banques, des galeries commerçantes, des hôtels...	Court, terme 5 ans	GGA, OPGI, OFARES, CNERU, OFIRAC ¹⁰ La direction de l'urbanisme, les communes, les services du domaine, le cadastre, la direction des Travaux Publics,
<i>Place du 1 Mai- El Hamma-Ravin de la femme sauvage</i>	Un futur centre d'affaires ayant ses lieux de détente, de loisirs, et d'activités culturelles. Il accueillera des tours polyfonctionnelles et un village de loisir de 18 Hectares. On prévoit également, dans ce secteur, l'installation d'un planétarium et d'un Futuroscope	Court, terme 5 ans	GGA, OPGI, OFARES, CNERU, OFIRAC La direction de l'urbanisme, les communes, les services du domaine, le cadastre, la direction des Travaux Publics,
<i>Caroubier-El-Harrach-Pins- Maritimes</i>	Complexe de loisir, parc d'attraction, hôtels, restaurants, musée océanographique, parcours de loisir et de détente...	Court, terme 5 ans	GGA, OPGI, OFARES, CNERU, OFIRAC La direction de l'urbanisme, les communes, les services du domaine, le cadastre, la direction des Travaux Publics,
<i>El-Mohammadia-Lido-Bordi-El-Kifane</i>	Cette zone côtière sera dotée d'un programme touristique : hôtels, bungalows, parkings, espaces sportifs, port de plaisance	Court, terme 5 ans	GGA, OPGI, OFARES, CNERU, OFIRAC La direction de l'urbanisme, les communes, les services du domaine, le cadastre, la direction des Travaux Publics,

¹⁰GGA : Gouvernorat du grand Alger, OPGI : Office de Promotion et de Gestion Immobilière, OFARES : Office d'Aménagement et de Restructuration du Hama-Anassers, CNERU : Centre National des Etudes et Réalisations en Urbanisme, OFIRAC : Office de Restructuration et d'Aménagement de la Casbah

<i>Bab-El-Oued-Cap Caxine</i>	Action d'assainissement, aménagement d'un complexe sportif et implantation d'un port de plaisance à Rais Hamidou	Court, terme 5 ans	GGA, OPGI, OFARES, CNERU, OFIRAC La direction de l'urbanisme, les communes, les services du domaine, le cadastre, la direction des Travaux Publics,
-----------------------------------	--	-----------------------	--

Source :GGA, document de présentation, Auteur

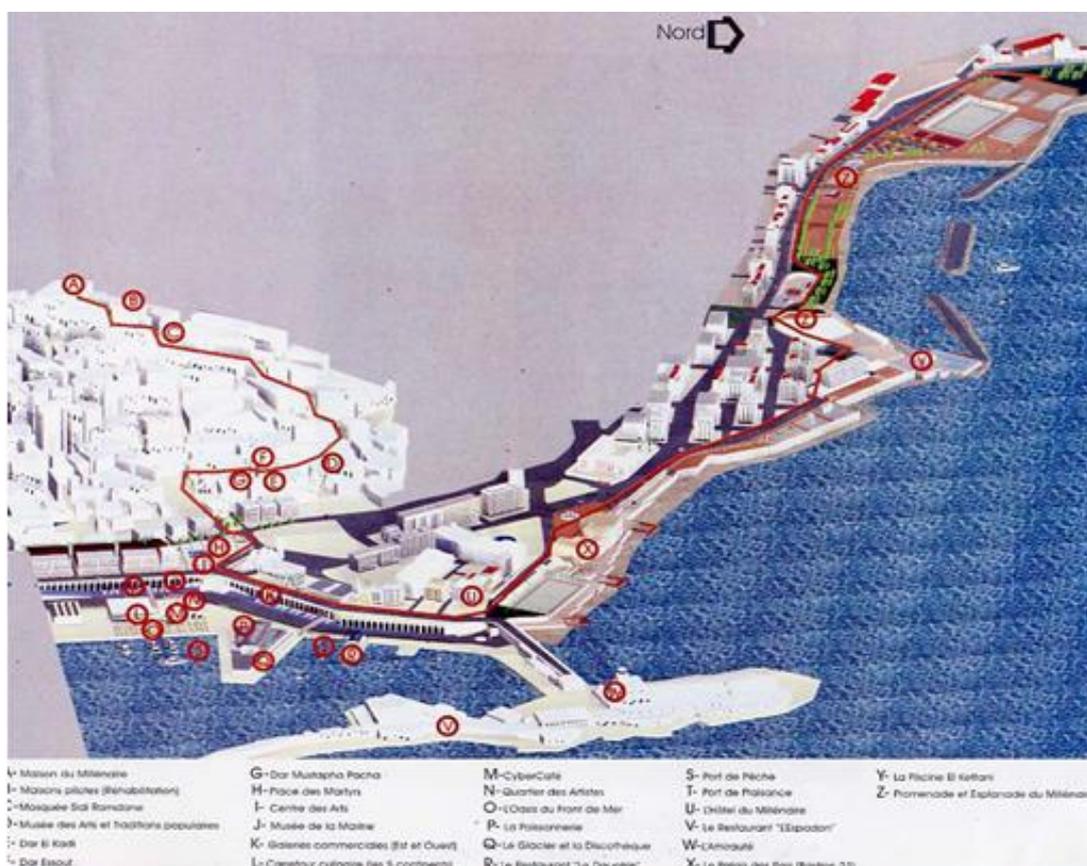


Figure3.20 : Projet urbain Carrefour du millénaire (1997-2000), Alger¹¹

3.4.6. GPU, Projets pour la réalisation

Les deux pôles un et deux, désignés dans le projet urbain Grand Alger, font l'objet d'une reconduites des opérations menées précédemment dans les années 80 sur ces sites, avec une vision globale d'élargissement des actions sur le centre névralgique de la capitale (Bab El Oued – El Hamma – EL Anassers), ainsi les études, réalisées par le CNERU et l'agence URBANIS dans le cadre du projet « Carrefour du Millénaire », proposent une série d'action :

- Restauration et la réhabilitation du patrimoine historique et du cadre bâti,
- Mise en valeur des espaces publics par l'aménagement des places et placettes,

¹¹Gouvernorat du grand Alger, document de présentation du projet urbain, 1997

- Renforcement des équipements de centralité existants dans le quartier de la Marine par des fonctions supérieures (finances, affaires internationales...),
- Réorganisation de la circulation de transit (réalisation de l'axe de circulation Amirauté-Ferhani, transfert de la station urbaine...),
- Rétablissement du lien avec la mer (restructuration des quartiers du port).
- Aménagement du port de plaisance, et la réhabilitation des équipements de loisirs existants dans l'enceinte du port, etc.)

L'idée est la conception d'un parcours touristique et culturel (*Figure 3.21*) démarrant du haut de la Casbah pour aboutir en promenade sur le front de mer. L'aménagement propose la réhabilitation des Palais et mosquées de la ville historique, et la réalisation d'équipements publics à caractère culturel, commercial et ludique (Centre des arts et d'un Musée de la marine, des restaurants, un Cybercafé, des ateliers d'artistes, un Glacier et une discothèque dans des hangars réhabilités).

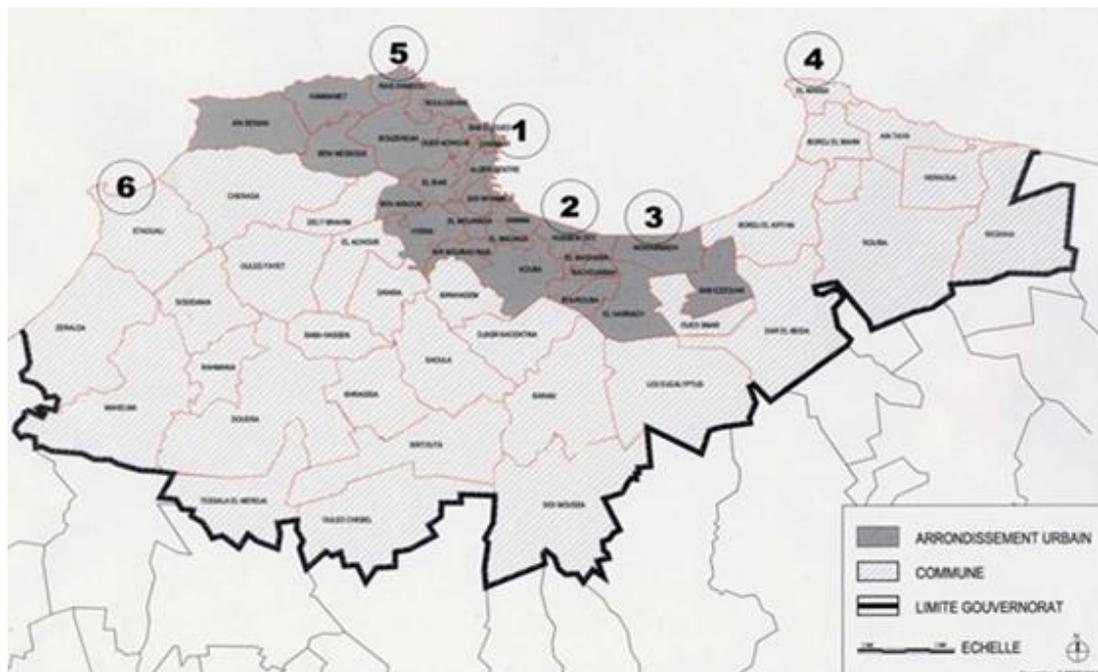


Figure 3.21 : Les six pôles du Grand Projet d'Alger 1997-2000

Pôle1 : La marine/basse Casbah/Ben M'hidi / Didouche Mourad/Le port. **Pôle2:** 1^{er} Mai/El Hamma/Ravin de la Femme Sauvage. **Pôle3 :** Carroubier/El Harrach/PinMaritimes. **Pôle4:** Lido/Rive verte/Stamboul/Bordj El Bahri. **Pôle5:** Front de Mer Ouest/Cap Caxine. **Pôle6:** El Djamila/Les Dunes /Zéralda.

Source GPU Alger, DJOUDANI S.R.

Le second aménagement s'étale sur le front de mer (Sablettes, au niveau du Hamma, jusqu'au Pins Maritimes). Les projets proposés à la réalisation sont : un grand complexe

sportif, un complexe du cheval en prolongement de l'actuel hippodrome du Caroubier, un grand complexe de loisirs (comprenant un parc d'attraction, un aqua land, des hôtels, des restaurants, un delphinarium, un musée océanographique...).

Les aménagements réalisés ont permis d'implanter quelques projets d'activités commerciales, culturelles et de loisirs dans les voûtes du front de mer et dans des bâtiments réhabilités, dans le Vieux port. Tels sont les projets entamés par des opérations « Médina polis » et « Carrefour du Millénaire », à Alger Métropole qui se veut une ville attractive et attrayante pour les activités, les compétences et les représentations des états-majors des entreprises et bureaux nationaux et internationaux.

Mais, hélas, suite à la dissolution du grand Gouvernorat d'Alger, jugé inconstitutionnel, un nouveau Wali s'installe avec de nouvelles préoccupations, et l'habitat forme, désormais, la pierre angulaire de toutes les actions à venir.

« Les prises de position politique qui a induit des actions volontaristes dans les secteurs prioritaires ont quelque peu modifié l'ordre décisionnel habituel. Il en a résulté un choix spatial et le lancement d'une opération sans que toutes les implications aient pu être prises en charge »(CNERU, 1985)

Les programmes de logements sociaux et promotionnels prennent place dans les sites de la capitale pour résorber l'habitat précaire, et les quelques opérations de réhabilitation du vieux bâti. La ville historique a pris une place particulière par la mise en place d'une cellule chargée de la Casbah, pour des travaux d'urgence visant la sauvegarde des bâtisses et des monuments classés. Une aide financière pour la réhabilitation des vieilles bâtisses dans le centre historique est envisagée.

3.4.7. Acteurs du projet

Le décalage qui s'observe entre les objectifs d'un renouvellement urbain qui se veut cohérent, participatif et compétitif, nécessitant des stratégies et des outils, et la réalité des actions incite à plusieurs interrogations à plusieurs échelles. Peu de prérogatives aux élus locaux d'Alger, car la législation Algérienne donne un statut particulier pour Alger urbain (loi n°90-08 du 07 avril 1990). Alger est restée sous un régime particulier qui laisse peu de place aux élus locaux quant à la gestion de leur ville.

“Alger n’apparaît plus en tant qu’entité administrative particulière, mais comme un ensemble de communes « dépouillées » des principales attributions reconnues aux autres communes”(Benakzouh, 2002).

Le gouvernorat du grand Alger s’est attribué le rôle des administrations centrales (politiques, financières et techniques), en laissant peu de place aux acteurs des communes et aux circonscriptions administratives. Une grande confusion a caractérisé le jeu des acteurs, car leur prérogative n’a pas été élucidée, avec un manque de coordination.

Le changement apporté par le GGA, pour le lancement des projets Hamma-Anassers, porte sur la restructuration de l’ordre décisionnel, et en se déclarant seul maître d’ouvrage principal, par le « *Guichet unique* » qui se compose de :

- L’OFARES et du CNERU,
- La direction de l’urbanisme,
- Les communes de Sidi M’Hamed, de Hamma-Annassers, de Hussein-Dey,
- Les services du domaine,
- Le cadastre,
- La direction des Travaux Publics,
- L’OPGI

Ce guichet unique a pour mission d’étudier les différentes propositions d’aménagement et de juger de leur adéquation avec les orientations du POS et la vocation future de la zone.

Son rôle a consisté, également, à assister les opérateurs privés et publics dans leurs démarches prospectives. Pour ce qui est de l’opération Carrefour du Millénaire, la maîtrise d’ouvrage a été délégué à la circonscription administrative de Bab El Oued, quant au volet financier il a été délégué à un établissement à caractère économique et industriel du gouvernorat « *Les ateliers d’Alger* », qui a été chargé de l’aménagement, gestion et entretien du mobilier urbain.

3.4.8. Synthèse sur le grand projet urbain d'Alger capitale du 21eme siècle

(Approche stratégique, gouvernance et jeu d'acteurs)

Ces actions, censées maîtriser la production et la gestion urbaine à travers une vision globale et participative, se heurtent visiblement à plusieurs contraintes dans de différentes échelles ; le manque de moyens financiers, une centralisation accrue des pouvoirs de décision, manque de concertation avec les élus des territoires concernées, les urgences des opérations, la non mise à jours des instruments stratégiques de planification, le changement dans les priorités politiques, et qui ont contribués à la non réalisation de ces projets.

En effet, le projet urbain pour Alger capitale et métropole, initié par le gouvernorat du grand Alger, a affiché une volonté politique déterminante quant à l'avenir de cette ville, cependant cette action s'est effectuée avec une démarche de l'Etat constructeur, dans un milieu politique et socio-économique caractérisé par l'instabilité et la précarité. La restructuration des organes et institutions était sommaire, et reconduisant les mêmes structures vers les actions sectorielles incohérentes.

Quant aux collectivités locales, structures démocratiques de représentativité des territoires, elles étaient totalement écartées des champs de décision et diminuées de toutes prérogatives réglementaires et financières, les outils de planification stratégiques en totale discordances avec les réalités urbaines de l'actualité, et enfin les changements politiques d'objectifs et priorité, et l'urgence comme manière dominante du choix et des opérations.

« Pour comprendre la crise urbaine actuelle et les enjeux qu'elle implique il convient de revenir un petit peu en arrière, en effet depuis l'indépendance les efforts déployés par l'Algérie dans le domaine des investissements économiques à entraîner une distorsion importante au niveau de l'aménagement des villes se traduisant par une inadéquation entre une population en croissance rapide et sa répartition spatiale »(Chaib, 2003).

Les actions globales et concertées, telles qu'elles sont indiquées dans le rapport de présentation du projet urbain de la capitale et Métropole Alger, nécessitent une démarche participative permettant les évolutions des projets urbains dans la temporalité,

« La construction de la ville ne peut se faire sans des négociations avec les maîtres d'ouvrages, les décideurs et les techniciens, les techniciens entre eux, les partenaires privés, les institutions et les habitants... Tous ces acteurs doivent peu à peu parvenir à des consensus Pour construire un projet urbain cohérent.

... Et Alger la verte, respirant la douceur du climat méditerranéen à travers les forêts, parcs, jardins, squares, boulevards et places fleuris, d'où émergent les nouvelles centralités périphériques identifiables, accueillantes et facilement accessibles... Nous en aspirons tous. Il faut y mettre enfin en synergie les énergies et les moyens nécessaires, pour que nos rêves ne restent pas des miroirs aux alouettes » (Berezowska, 2011) ...

3.5. Commentaire sur les expériences présentées

Les exemples de projets urbains présentés (Tableau 3.18) nécessitent un regard particulier en matière de gouvernance, et c'est l'implication directe des États centraux qui s'apparente comme accompagnateur et propulseur de toute l'action, ce sont les objectifs de la planification qui prône des stratégies d'intérêt national.

A titre d'exemple Marseille, comme ville méditerranéenne en déclin, a fait l'objet d'une opération d'intérêt national (OIN) décrétée et financée par les autorités centrales. Bilbao et Alger n'échappent pas à ce constat, et l'intervention de l'État, en matière de financement et d'accompagnement de projets urbains complexes et de grande envergure, a été effectuée dans des conditions économiques et sociales très difficiles.

Le cas d'Alger présente une certaine particularité dans la mesure où on assiste à un État constructeur dans un contexte de précarité à tous les niveaux.

Pour les villes Européennes Marseille et Bilbao on assiste à un accompagnement financier et politique de la part de l'Europe et de l'État central, et le rôle des collectivités locales était décisionnel (loi de la décentralisation des années 80 en France, et l'autonomie dans la gestion des territoires en Espagne). La contrainte pour les collectivités locales et le financement des projets, ce qui les pousse à faire recours au marketing et au secteur privé.

Le rôle des collectivités locales Algériennes n'est pas significatif, l'organisation administrative et les actions sectorielles laissent peu de place aux collectivités locales pour décider, et s'ajoute à cela le statut particulier d'Alger pendant cette période (GGA).

Pour la maîtrise d'ouvrage, les villes de Marseille et de Bilbao se sont dotées d'agence pour la gestion des projets urbains complexes (EPAEM, Bilbao Ria 2000), et c'est une manière permettant la maîtrise des actions et une concertation efficace avec les acteurs des

projets urbains complexes, quant à Alger le gouvernorat du grand Alger s'est attribué le rôle des administrations publiques. *« La volonté de l'État central de s'impliquer directement dans l'aménagement urbain s'est affirmée davantage avec la promulgation du Gouvernorat du grand Alger. Ce statut exceptionnel a non seulement distingué Alger des autres villes du pays mais a renforcé également le rôle du pouvoir central en plaçant sous la tutelle du Ministre-Gouverneur, les OPGI, l'OFARES, l'OFIRAC, ainsi que l'ensemble des établissements publics d'aménagement fonciers ou urbains et de promotion immobilière ou de logement (décret N° 96-417 du 20 Novembre 1996) »*(Djedouani, 2004).

Quant aux instruments d'intervention à l'échelle urbaine, on constate une mise à la disposition des opérations onéreuses à Marseille des plans souples et adaptables aux aléas des projets urbains tels que le PLUm et le SCOT de Marseille. Bilbao possède de souplesse en matière de planification stratégique et aménagement urbain du fait de son autonomie dans la gestion de son territoire.

Pour Alger les opérations ont été conçues pour la réalisation par l'instrument POS, en vigueur depuis 1990.

Des instruments tels que la ZAD et la ZAC ont permis à Marseille une facilité dans l'appropriation et l'acquisition d'assiette foncières, et les réserves foncières ainsi que la loi de l'expropriation pour utilité publique ont permis à Alger d'entamer la réalisation de ses projets urbains.

La dimension participation de l'habitant est une dimension qui reste peu investi pour les exemples étudiés, et chaque ville tisse ses méthodes pour impliquer les citoyens usagers et les associations dans les grandes décisions relatives au devenir des espaces urbains.

Fiche synthétique des exemples étudiés en matière de gouvernance, jeu d'acteurs et outils réglementaires et opérationnels

Tableau 3.11 : FICHE SYNTHETIQUE DES EXEMPLES ETUDIÉS

La gouvernance			
<i>VILLE</i>	<i>Partenariat public-privé</i>	<i>Maitrise d'ouvrage</i>	<i>Marketing</i>
<u>BILBAO</u>	Secteur privé (Promoteurs, Banques et autres...) Bilbao Ria 2000. Banques et bailleurs, Promoteurs...	Bilbao Ria 2000, La Municipalité de Bilbao, Le gouvernement central, La Communauté Autonome du Pays Basque, Le gouvernement Basque, La Province (Diputacion) de Biscaye, Union Européenne, Metropoli 30.	Bilbao Ria 2000, Métropoli30
<u>MARSEILLE</u>	Financement des projets d'aménagement urbain par l'Etat central et l'Europe. Fond et participation du secteur privé est insignifiante	Etat central, EPAEM, Ville de Marseille, conseil régional, Union Européenne, le Privé. Le pilotage de l'opération est assuré par une structure de Gestion unique l'EPAEM.	Autorités locales, Mairies, conseil de ville, Agence EPAEM, Banques et bailleurs, Promoteurs
<u>ALGER</u>	Implication de l'état et du Gouvernorat du grand Alger, par son statut particulier dans le financement des projets d'aménagement urbain.	Gouvernorat du Grand Alger, DUC, Communes concernées OFARES, CNERU, Domaines, Travaux publics, OPGI, le Guichet unique	Gouvernorat du Grand Alger,

Ville projetée-Ville vécue (Plan-Projet)

<i>VILLE</i>	<i>Le foncier</i>	<i>Outils opérationnels</i>	<i>Outils d'urbanisme</i>
<u>BILBAO</u>	Bilbao Ria 2000	Les plans partiels (secteurs et usage des sols).	Le plan stratégique, le plan territorial, le plan général (S.D)
<u>MARSEILLE</u>	Loi N°91-662 du 13-7-1991 Le droit de préemption urbain (DPU) et la zone d'Aménagement Différé (ZAD). Agence foncière Marseille Métropole. EPAEM	OPPAH, ZPPAUP, PRI, La ZAC Joliette et la ZAC Saint Charles/Porte d'Aix	Schéma de cohérence de Marseille » Marseille 2015 » et regroupant les plans sectoriels. Le PLUc,
<u>ALGER</u>	Ordonnance 74-26 du 20/2/1974 relative à la constitution de réserves foncières, et celle du 25/5/1976 sur l'expropriation pour utilité publique, la loi sur l'orientation foncière.	ZAT, ZAI, ZHUN, lotissements	PDAU, POS

Jeu des acteurs

	<i>Concertation</i>	<i>Participation des habitants et usagers</i>
<u>BILBAO</u>	Rôle assumé par la Ria 2000	Participation d'ordre sommaire (Information et sensibilisation). Rôle assumé par Métropoli30
<u>MARSEILLE</u>	PAM, EPAEM, Propriétaires fonciers, promoteurs, habitants...	Ateliers de sensibilisation, Enquête publique, participation sommaire des associations et habitants usagers
<u>ALGER</u>	Acteurs publics, collectivités locales, promoteurs	Enquête publique, consultation sommaire d'associations

3.6. Positionnement épistémologique

Notre investigation théorique, à travers la genèse du projet urbain comme démarche de négociation regroupant tous les acteurs de la ville, ainsi que la prospection des outils de planification stratégique et les exemples de projets urbains actuels, nous a permis, dans un premier temps, de saisir l'influence de la participation des acteurs de la ville, qui se concrétise dans les adaptations et les réajustements des outils et des actions, afin de trouver les chemins vers le consensus, et gérer les temporalités des projets dans la ville. Néanmoins il nous fallait une approche du territoire de la ville de Guelma, ce qui va nous permettre de saisir les déterminants de son évolution urbaine, et une approche de notre aire d'études qui est le POS Sud, dernière grande extension de la ville vers le Sud.

Un deuxième outil est nécessaire pour confirmer notre hypothèse auprès des acteurs potentiels et consommateurs de l'espace ville, c'est-à-dire les promoteurs, les autorités publiques locales et les futurs copropriétaires du logement, et qui vont habiter le quartier et participer dans sa gestion, et c'est par l'entretien avec les promoteurs et les représentants de l'autorité publique locale, et par le questionnaire adressé aux futurs copropriétaires que nous allons vérifier notre hypothèse de départ du projet urbain comme solution de projet partagé.

Conclusion

« L'un des intérêts majeur du marché de définition, qui n'est pas sans rappeler les workshops anglo-saxons, est de négocier un projet en cours d'élaboration. Au terme du processus on aboutit à un projet aussi réaliste que conforme aux exigences de chacune des parties »(Masboundji, 2002)

La transformation de la ville est un processus qui nécessite des démarches qui associe et prend en compte les différents points de vue des acteurs sur le devenir de leur ville. La négociation et la concertation prennent plusieurs formes et s'étale dans le temps (temporalités). Les exemples étudiés à Bilbao, Marseille et Alger ont fait ressortir des observations et des questionnements autour des démarches variés de projet urbain, avec des enjeux portant des dimensions politiques et socio-économiques, les caractéristiques et les spécificités locales ont été difficilement introduites comme dimensions très influentes et indispensables à toutes actions touchant l'avenir des territoires et des populations.

Marseille tente, à travers cette grande opération de renouvellement économique et urbain, de jouer son rôle parmi les métropoles méditerranéennes, à l'image de Barcelone et de Gênes. Une des mesures adoptées par le pouvoir central est l'inscription d'Euro méditerranée comme opération d'intérêt national (OIN), ainsi que la propulsion des actions locales visant à créer une agence pour piloter cette opération très complexe. L'Etat, et par ces actes, a accompagné cette opération, et les outils de planification stratégique, et notamment son PLUm, étaient souples et a permis la négociation avec les temporalités.

Pour ce qui concerne Alger, le changement de statut de la capitale en gouvernorat, et la focalisation des pouvoirs de décisions, n'ont laissés guère la place à une démarche de négociation avec les collectivités locales des territoires concernés, c'était plutôt l'urgence dans les décisions et les actions pour le projet urbain du grand Alger qui a dominée

Enfin c'est le changement des priorités politiques, avec le retour à la case départ, c'est-à-dire celle du statut précédent et d'un Wali pour Alger, et l'habitat et le recasement des populations deviennent le programme autour duquel s'oriente toutes les idées.

Le projet urbain ne relève pas d'une profession mais d'une compétence, ce n'est pas une procédure mais une démarche. Il s'agit de constituer une équipe pluridisciplinaire, de dépasser les logiques sectorielles et d'adopter une attitude ouverte. Il s'agit de composer avec l'existant (Devilleers, 1986).

Les exemples étudiés montrent que le projet urbain, comme démarche renouvelée, devient un outil indispensable, car il permet les négociations et les ajustements, et il peut aussi, accompagner la ville dans ses contradictions de jeux d'acteurs et d'aléas.

Les exemples de projets urbains présentent les variétés de choix adoptés et les ajustements opérés dans les outils et les pilotages, par la négociation surtout.

Ce chapitre doit se compléter par une approche du territoire de la Wilaya de Guelma pour saisir les déterminants de son évolution, et se rapprocher de notre site, qui est le POS Sud, afin de diagnostiquer et suivre de près la naissance de ce grand projet urbain pour la ville de Guelma, ainsi que son évolution dans les temporalités, et le jeu d'acteurs saisissant l'opportunité foncière et financière pour en tirer profit.

Se rapprocher des futurs copropriétaires, participants financièrement à l'acquisition d'un logement en Co propriété, nous permettra de mesurer l'influence de cette catégorie d'acteur dans les déroulements des faits urbains.

CHAPITRE IV

APPROCHE GLOBALE DE GUELMA ET DE SON TERRITOIRE

Introduction

Guelma est une ville historique et célèbre par ses multiples bains et sources thermales, elle possède aussi un riche patrimoine naturel qui la positionne comme stratégique dans la région nord-Est Algérienne.

Carrefour stratégique reliant le Sud aux grandes métropoles de l'Est, et *chef-lieu de Wilaya à vocation agricole par excellence* (PDAU, 1997), elle remplit pleinement son site urbanisable, son assiette foncière étant saturée. Elle est limitée au Sud par une chaîne de montagnes La MAHOUNA, et le périmètre d'irrigation au Nord, longeant à l'Est les limites de la commune de BELKHEIR, et au Nord les plaines de l'Oued Seybouse.

On assiste aujourd'hui à la concrétisation de vastes ensembles dans la périphérie de la ville, (habitat collectif typifié, habitat individuel), ce qui, en l'absence d'une hiérarchie de centres, contribue à créer à moyen terme un dysfonctionnement de l'espace urbain. Les énormes périphéries sous-équipées du Sud et du Nord Est, et un centre-ville qui prendra en charge, à lui seul, tous les besoins de plus de 200.0000 *habitants à l'horizon 2020*(DPAT *Guelma, 2014*), représentent le défi auquel la ville doit faire face. « *Ceci met en évidence l'absence d'un projet urbain pour la ville de Guelma qui définisse le rôle, la fonction, la taille et la structure de l'agglomération future, et qui constitue le cadre global dans lequel s'inscrivent toutes les actions et interventions urbaines* » (PDAU, 1997).

Dans ce chapitre nous allons approcher la ville tel qu'un système vivant et hétérogène, en vue de comprendre les défis auxquels fait face, et à travers son histoire, ces richesses humaines et physiques, telle qu'elle est aujourd'hui, nous la présentons dans son contexte géographique et administratif, aux confins des métropoles de l'Est Algérien. Nous interrogeons les instruments de planification stratégique à l'échelle territoriale, ainsi que les instruments d'urbanisme à l'échelle de la ville pour vérifier leur cohérence et leur rôle dans la situation actuelle. Ces échelles de l'approche nous apporteront des réponses quant à la cohérence des instruments de la planification stratégique qui prône, aujourd'hui, le développement durable et équitable dans ses orientations (SNAT2010).

Aborder les instruments d'aménagement et d'urbanisme, afin de saisir :

- Le rôle de ces instruments dans l'accentuation du disfonctionnement de l'aire urbaine de la ville de Guelma.
- Les orientations et les scénarios dégagés afin de prendre en charge les préoccupations et les besoins des populations urbaines.

Par son approche urbaine nous ressortirons ses potentialités et ses fragilités, ce qui nous permet de poser un questionnement relatif aux actions nécessaires au vue d'une harmonisation et articulation de ses espaces urbains, et aux outils et structures de pilotage qui peuvent réunir les acteurs de la ville pour le projet de ville partagé. Et cette approche permettra de vérifier notre hypothèse relative au décalage ville projetée- ville vécue.

4.1. Aperçu Géographique

4.1.1. Situation géographique

La ville de Guelma se situe, géographiquement, au Nord -Est de l'Algérie, entre les parallèles 39° et 40° de latitude Nord et les méridiens 5° et 6° de longitude, à 60 km au Sud de la mer méditerranéenne et à 100 km à l'Est de Constantine. (Figure 4.1).



Figure 4.1: La Wilaya de Guelma dans l'armature urbaine de l'Est Algérien. **Source :** SDAT Guelma

Elle est limitée (Figure4.2) :

- Au Nord par les plaines Oued Seybouse
- Au Sud et Sud Est par Djebel HALLOUF dont l'altitude atteint les 950 m, partie de la grande Montagne de la MAHOUNA d'une altitude de 1120m.
- A l'Ouest par les hautes plaines de Seybouse.
- A l'Est par les plaines longeant la vallée du Seybouse

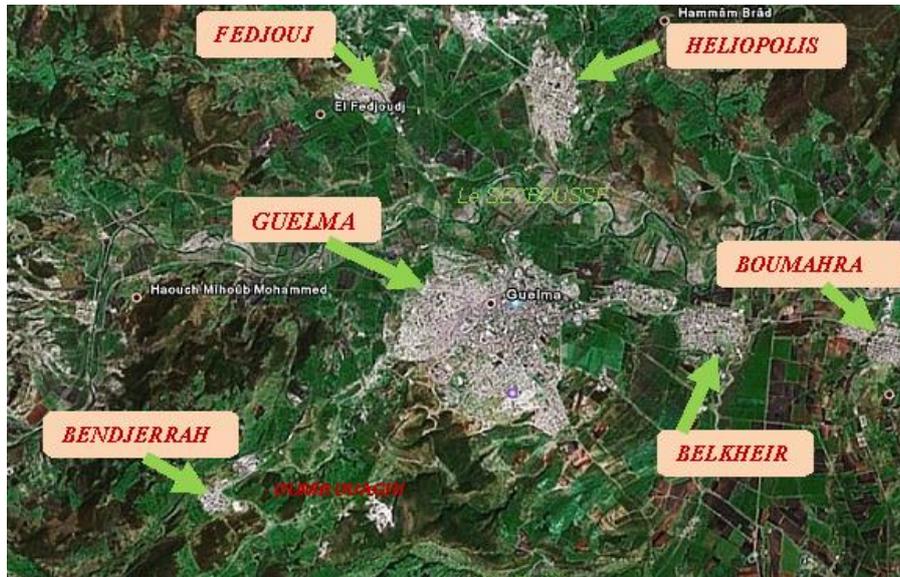


Figure 4.2 : La ville de Guelma dans son site

Source: Google Earth, 2011

4.1.2. Situation Administrative

La ville de Guelma est située au centre d'une wilaya dont elle est le chef-lieu, elle est limitée par :

- La wilaya d'Annaba au NORD.
- La wilaya de Skikda au NORD OUEST.
- La wilaya de Constantine à l'OUEST.
- La wilaya OUM EL BOUAGHI au SUD.
- La wilaya de SOUK AHRAS à l'EST.
- La wilaya de TAREF au NORD EST.

Quant à la situation de Guelma dans sa wilaya, elle est limitée par (Figure4.3) :

- La commune Héliopolis et ELFEDJOUJ au Nord.
- La commune ELFEDJOUJ au Nord-Ouest
- La commune de BELKHEIR vers l'Est et le Sud Est.
- La commune de MJEZ AMAR à l'Ouest.
- La commune de BENDJERRAH au sud.

et lieux de repos (HAMAM DEBBAGH, HAMAM OULED ALI, HAMAM N'BAIL...), de nombreuses voies romaines desservait la région de Guelma ; elles convergeaient toutes vers HAMAM DEBBAGH (*Figure4.4*).



Figure 4.4: Site touristique célèbre de la région Est Algérien, MASKHOUTINE, aujourd'hui H/DEBBAGH, une des multiples sources curatives que possède la wilaya de Guelma. **Source :** DUC Guelma.

Son célèbre théâtre fut construit par la fille d'un haut dignitaire de la famille AMIUS au 3^{me} siècle après J.C (*Figures 4.5, 4.6*). La ville romaine de CALAMA fut ruinée par les vandales en l'an 437 après J.C. La reconstruction de la ville fut entreprise par les Byzantins en l'an 533, l'enceinte de la ville de Guelma est Byzantine, elle date de 539 après J.C.

Durant la longue période d'installation des musulmans et des turcs, l'histoire parle peu de Guelma.



Figure 4.5 : ANNOUNA (ancienne Tibilis) arc de triomphe sur le forum près de Guelma, à SELLAOUA ANNOUNA. **Source :** Archives de la commune de Guelma



Figure 4.6: Théâtre romain aujourd'hui, un des vestiges les plus appréciés, reconstitué en 1902. **Source :** Archives de la commune de Guelma

4.2.2. Période coloniale

Ce n'est qu'en 1840 que les premiers colons, allemands de saxe et de Bavière s'installèrent à G B SBAA, à 10 Km au Nord Est de Guelma (Archives, 2014). Les premières installations militaires françaises ont été effectuées sur les traces de la ville romaine, Les Français bâtirent leurs premiers campements sur les traces des ruines romaines (Centre de ville colonial actuel). Guelma a été érigée en commune mixte en 1854, puis chef-lieu d'arrondissement en 1858, elle gérait un territoire qui s'étend jusqu'aux frontières de la Tunisie. Et son théâtre romain fut reconstruit en 1901 par un archéologue M.C Joly.

Les premières extensions de la ville se faisaient vers le Sud et le Sud Est du premier noyau colonial (*Figures 4.7, 4.8*), les premières extensions de la ville, au-delà de ses remparts, ont été effectuées vers l'Est et le Sud, entre 1918 et 1932 (Cité Bon Accueil et quartiers des jardins), les premières installations des Algériens datant de 1850 se situaient au Nord, près de la gare ferroviaire Faubourg de la gare actuellement.

Après les massacres du 08 Mai 1945, les populations paysannes de la région de Guelma affluèrent en masse vers la périphérie Ouest de la ville, et plus exactement sur la rive Ouest de Oued SKHOUNE, limites naturelles de la ville coloniale. Une zone possédant une morphologie difficile, peu rentable en agriculture et de statut foncier privé, ce qui a facilité l'installation de ces populations.

Pour contrôler ces populations et les isoler de la révolution, les autorités coloniales ont réalisés une cité de recasement appelée « AIN DEFLA ». La croissance urbaine de ce quartier a marqué l'image de la ville de Guelma à nos jours. « *A l'indépendance, Guelma était dévastée, et toutes les archives locales brûlées par les Français désespérés* »(PDAU, 1997).

La pauvreté, la maladie et le chômage représentaient les fléaux les plus redoutables, et ils étaient ainsi autant de défis pour l'Algérie enfin retrouvée.



Figure4.7 : Guelma durant la période coloniale ELMASJID ELATIK en image reconstituée.
Source : Archives de la commune de Guelma



Figure4.8 : Rue ST POSIDIUS menant à BEB Skikda. **Source** : Archives de la commune de Guelma.

4.2.3. Période post coloniale

Après l'indépendance et surtout à partir des années 70, l'habitat collectif a fait son apparition, en une grande masse mitoyenne à l'habitat spontané de Oued SKHOUNE, disséminé au Sud de la ville coloniale (Cité 8 mars, Cité Bara, etc.), isolé à l'Est de l'agglomération (cité AGABI) et au Nord Est à proximité des unités industrielles (cité BENSOUILLAH), et entre-temps, l'habitat sommaire (bidonvilles) de Oued SKHOUNE a commencé à disparaître au profit d'un habitat individuel plus évolué, quoique manquant visiblement de planification et de règles élémentaires d'urbanisation.

Durant les années 80, la commune de Guelma se remplissait d'habitat collectif (ZHUN AIN DEFLA, ZHUN GAHDOUR) et les lotissements individuels apparaissent dans la périphérie sous une forme d'extension lâche. L'habitat dit « illégal » accompagnait souvent ces extensions, en longeant la périphérie à l'image de toutes les villes algériennes.

4.3. Approche du territoire de la Wilaya de Guelma

Avant d'approcher le territoire de la Wilaya de Guelma il faut signaler que le document de planification territoriale PATW, dans sa dernière version 2016, a procédé à un découpage du territoire de la Wilaya en trois zones, « *Pour des raisons d'ordre pratique, le territoire de la wilaya a été morcelé en trois zones plus ou moins homogènes, comme le montre le schéma ci-après. Ce découpage servira de base pour tous les programmes d'aménagement qui sera préconisés dans le présent rapport. Sur cette base, il s'est dégagé trois grands ensembles, d'après l'importance de leurs étendues, désignés comme suit (Figure4.9) :*

- ✓ La zone prioritaire N°1 de Guelma,
- ✓ La zone prioritaire N°2 de Bouchegouf,
- ✓ La zone prioritaire N°3 d'Oued Zenati »

Nous allons approcher le territoire de la Wilaya de Guelma par zone. Afin de déceler les potentialités et orientations d'aménagement d'une manière plus détaillée.

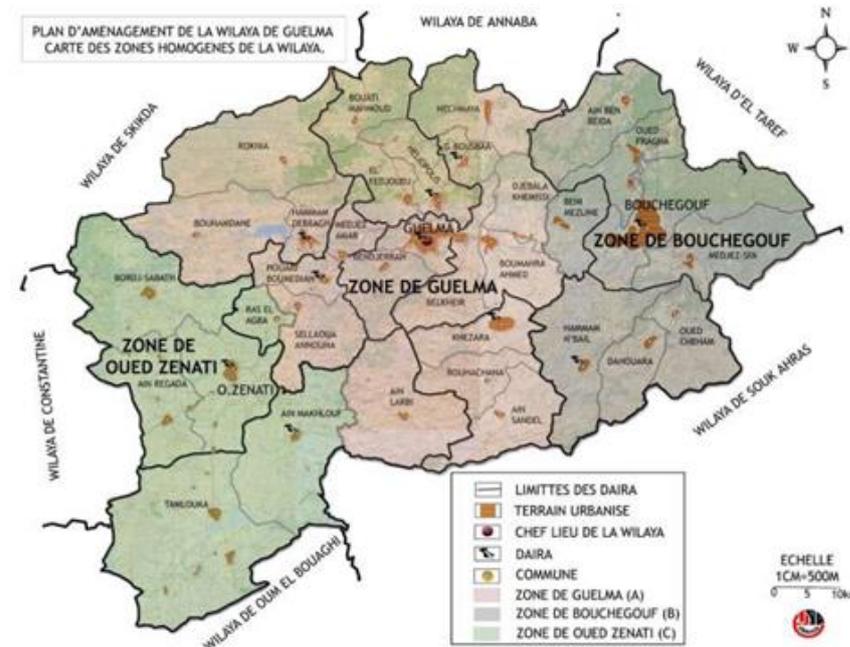


Figure4.9 : Zones homogènes de la Wilaya de Guelma

Source : PATW Guelma 2016

4.3.1. Armature urbaine

4.3.1.1. Zone de Guelma

L'analyse de l'armature urbaine de la zone de Guelma se caractérise par :

- Une structuration routière conséquente (RN20, RN21, RN80, 06 chemins de Wilaya, et plus de 500 Km de chemins communaux et pistes d'après le PATW Guelma. Une concentration de population dans quelques centres (Guelma, Héliopolis, Boumahra et Belkheir), avec plus de 60% de la population de la zone de Guelma, comptant 20 communes et 18 agglomérations secondaires, (PATW, 2016) (Figure4.10 et Tableau en annexe A).

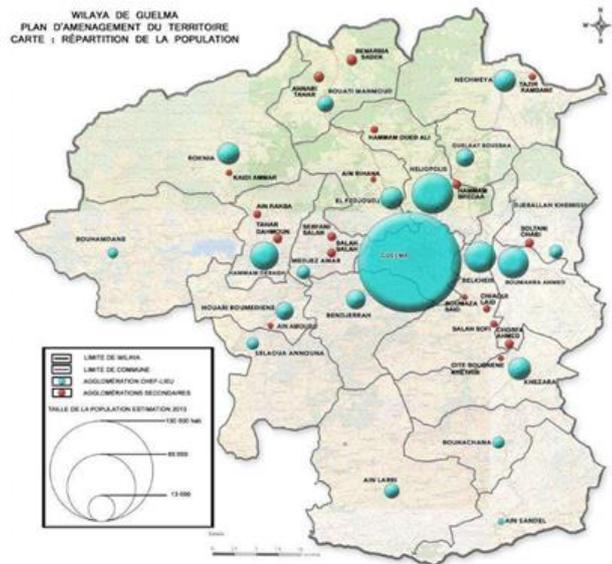


Figure 4.10 : Répartition de la population 2013 sur le territoire de la zone de Guelma

Source : PATW Guelma.

La commune de Guelma détient la quasi-totalité des équipements structurants et des services, en tant que chef-lieu de Wilaya, ce qui lui donne une grande attractivité.

- Le dernier recensement de la population de 2008 évalue le taux d'urbanisation à 75%.
- Les grandes agglomérations de la zone de Guelma s'installent particulièrement sur les grands axes routiers ce sont donc les grands axes de transport (RN20, RN21, RN80 et le chemin de fer) qui constituent les grands couloirs d'urbanisation, dont le plus important est l'axe qui s'étale sur le long de la R.N.20 et le chemin de fer. En effet l'axe Nord –Est sur la RN21 est un axe d'accès rapide vers la métropole Annaba dont la fonction socio-économique est la plus importante (*Figure 4.11*), car il permet la liaison avec les infrastructures économiques ainsi le transport implanté à Annaba (unités industrielles, port, aéroport, etc....).

Cette armature urbaine recèle des faiblesses :

- Une concentration des importantes d'agglomérations dans la zone centrale de
- Guelma, chef-lieu de Wilaya, qui constituent donc le noyau vitale du réseau et où toutes les conditions sont réunies pour un meilleur fonctionnement de l'espace, d'où le manque d'équipements et d'activités pour les agglomérations secondaires, et par la suite la dégradation des conditions de vie et de cohérence dans l'armature urbaine, la question qui peut se poser est comment rendre cette armature urbaine cohérente ?



Figure4.11: Armature urbaine 2013 de la zone de Guelma

Source: PATW Guelma, 2016

4.3.1.2. Zone d'Oued Zenati

L'armature urbaine de la zone d'Oued ZENATI se caractérise par :

- Une répartition équilibrée des agglomérations dans la zone,
- Une structuration routière importante composée de trois routes nationales (RN20, RN80, RN102) et de et de trois chemins de Wilaya (CW 123, CW33, CW27), ainsi que plusieurs chemins communaux et pistes. D'après le PATW Guelma, zone d'Oued Zenati, la population se concentre dans quelques agglomérations (Oued Zenati, Tamlouka, Ain Makhlouf), avec plus de 46% de la population de la zone d'Oued Zenati, comptant 17centres urbains et ruraux dont 06 chefs-lieux de communes et 11 agglomérations secondaires.
- La commune d'Oued Zenati s'empare des équipements structurants, et exerce une fonction d'influence et d'attractivité sur son territoire
- Le dernier recensement de la population de 2008 évalue le taux d'urbanisation à 69% (DPAT Guelma).
- Les trois grandes agglomérations de la zone d 'Oued Zenati s'installe sur les grands axes routiers. Les routes nationales qui traversent la zone (*Tableau en Annexe A et Figure4.12*).

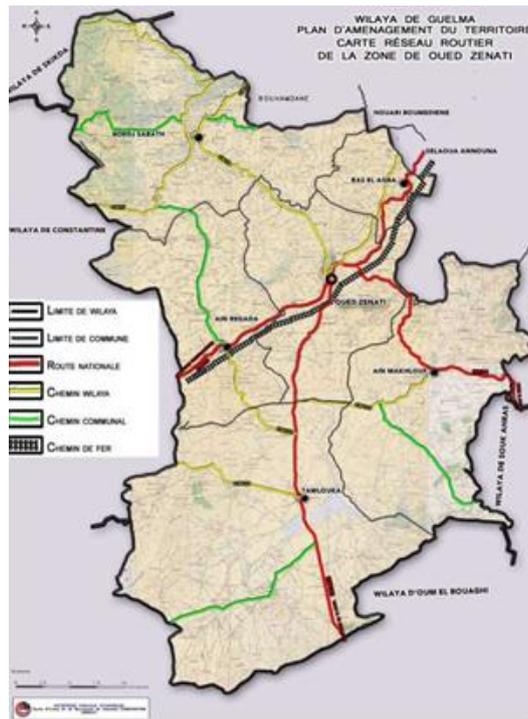


Figure 4.12 : Réseau routier de la zone d’OUED ZENATI

Source : PATW 2016 Guelma

Cette armature urbaine recèle des faiblesses qui se résument en une concentration de la population dans trois agglomérations de la zone, d’Oued Zenati (dont 46% pour le centre Oued Zenati seul), ce qui explique une mauvaise répartition de la population dans le territoire, ceci est dû, en grande partie, à la situation de détresse dans laquelle se trouvent les autres agglomérations.

4.3.1.3. Zone de Bouchegouf

L’armature urbaine de la zone de Bouchegouf se caractérise par (Figure4.13) :

- Une structuration routière importante composée de trois routes nationales (RN20, RN80, RN102) et de trois chemins de Wilaya (CW 123, CW33, CW27), ainsi que plusieurs chemins communaux et pistes.
- Une concentration de la population dans les centres de Bouchegouf, Hammam N’bails et Oued Cheham, qui représentent réunis plus de 54.01% de la population totale.
- Les agglomérations secondaires sont au nombre de 21, elles représentent plus de 23% de la population total de la Zone de Bouchegouf (Tableau en Annexe A).
- Malgré le nombre considérable des agglomérations secondaires, il y a un grand déséquilibre dans la répartition de la population, ce qui explique un état de fait lamentable en matière de desserte, équipements et services.

- Une bonne répartition spatiale des agglomérations, cependant il y a un déséquilibre de niveau économique et social.
- Les agglomérations les plus importantes de la zone de Bouchegouf sont formées sur les grands axes routiers desservant les routes nationales, ainsi que sur la ligne de chemin de fer traversant la zone de Bouchegouf.
- La zone de Bouchegouf regroupe deux Dairates et huit communes.

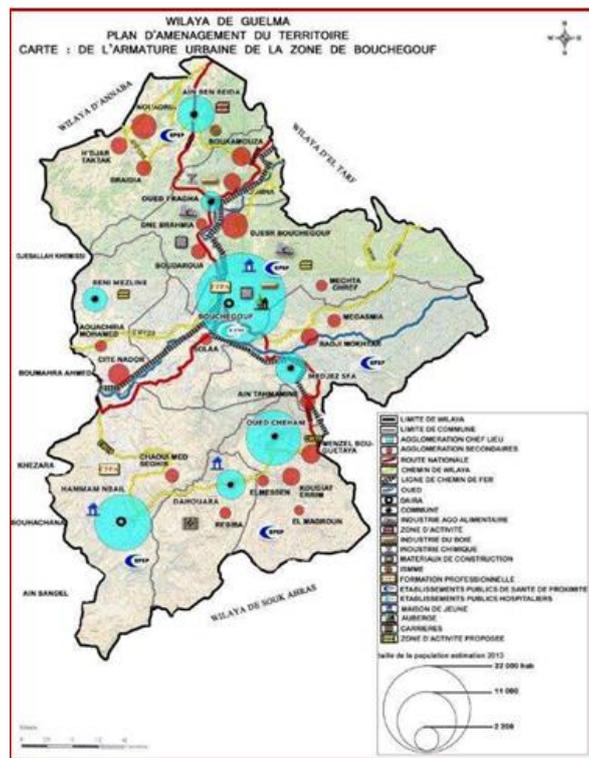


Figure 4.13 : L'armature urbaine de la zone de BOUCHEGOUF

Source : PATW 2016 Guelma

4.3.1.4. Caractéristiques du milieu physique

L'approche du milieu physique de la Wilaya de Guelma, a permis de dévoiler la structuration socio spatiale de ce territoire, caractérisée par des disparités liées au développement déséquilibré des agglomérations, résultante de politiques économiques incohérentes et faites dans l'instabilité et l'urgence.

En effet, malgré les grandes potentialités de ce territoire, il souffre encore d'une situation de marginalisation à plusieurs échelles.

« La logique du développement de la wilaya de Guelma doit s'accomplir par le rééquilibrage du territoire à travers le freinage de la population dans les grands centres, ainsi de donner plus de chance aux autres communes limitrophes pour qu'elles puissent prendre leur propre développement avec une équité territoriale et sociale... » (PATW, 2016).

4.3.2. Les potentialités de la Wilaya de Guelma

Les potentialités physiques naturelles et historiques culturelles, de la Wilaya de Guelma, peuvent lui conférer un rôle primordial dans l'armature urbaine de l'Est Algérien, sa position géographique aux confins des métropoles de l'Est Algérien, son potentiel agricole, hydrique et forestier sont un atout considérable dans une relance, avec ses propres moyens, vers « *une compétitivité attractivité comme agropole par excellence* » (PATW, 2016).

- Guelma, la wilaya des forêts : Les forêts de la zone de Guelma présentent une ressource naturelle importante, avec plus de quinze mille hectares de couverture sur les fameuses montagnes (Taya, Bouhamdane, La Mahouna, Beni salah, Haouara...), potentialités à protéger et à valoriser
- Guelma Wilaya des sources thermales variées : La wilaya de Guelma renferme plus de 14 sources thermales^(DPAT Guelma) mais cela ne reflète jamais le nombre exact de sources présentées sur le territoire de la Wilaya, et qui peuvent jouer un rôle très propulseur d'une dynamique de développement socio-économique.
- Guelma, territoire d'histoire et de sites naturels :

Avec ses sites historiques de Guelma, Roknia, Sella announa, Hammam Débagh..., et ses sites naturels des sources thermales les plus célèbres à l'échelle nationale tels que Hammam Debbagh et sa fameuse cascade, Guelma peut se positionner et jouer son rôle de pôle touristique attractif et compétitif.

- Guelma, un potentiel agricole considérable :

Avec plus de 14% de production agricole totale (PATW, 2016)(légumes secs, fourrages secs, fruits rustiques, légumes de saison) de la région Nord Est, et avec la qualité mondiale de son blé, et apport en ovin et caprin, Guelma peut prétendre à un développement et modernisation de ce secteur, pour permettre l'intégration d'une industrie agro-alimentaire consistante.

4.3.3. Les fragilités de la Wilaya de Guelma

Malgré tout le potentiel dont dispose le territoire de la Wilaya de Guelma, celle-ci souffre, en parallèle de certaines fragilités qu'il faut prendre en considération pour toutes opérations de développement socio-économique :

- Insuffisance hydrique et mauvaise exploitation des ressources.
- Risques de pollution de la faune et de la flore.
- Réseau routier insuffisant, rendant ainsi la vie de plusieurs agglomérations désagréable et peu confortable.
- Concentration des services et équipements dans quelques agglomérations, et paupérisation du restant du territoire dans le moindre service
- Un potentiel historique et touristique dégradé et mal exploité.
- Des agglomérations en souffrance de développement socio-économique et marginalisées.

4.3.4. LE PATW de Guelma, enjeux et stratégie d'action à l'horizon 2030

Le PATW stipule qu' « Il est claire que le plan d'aménagement du territoire de la wilaya doit être porté par la précision, car le discours d'Aménagement du Territoire est trop souvent général et théorique, c'est pourquoi ces propositions s'inscrivent dans une perspective d'action et de mise en application présentée sous forme de programme d'Action Territorial. La réussite du PATW dépendra de l'expression d'une forte volonté politique d'en assurer la mise en œuvre effective. Celle-ci s'exprimera par l'engagement des différents Ministères concernés par les actions prioritaires et par l'implication ».

Après concertation avec les acteurs, selon cet instrument, ces derniers ont décidé de s'orienter vers le scénario intégration du Monde Industriel vis-à-vis des deux potentialités Agricoles et commerciales.

La wilaya fait siennes les options et engagements de l'Etat dont essentiellement le défi de sécurité alimentaire de portée nationale. Cette option stratégique qui fait des avantages, dont dispose la wilaya, des facteurs la prédisposant à s'ériger en agropole qui puise ses bases à l'échelle locale et régionale et dont les retombées s'inscrivent dans ligne directrice du SNAT « l'attractivité/compétitivité ».

D'après cet instrument, les enjeux auxquels est affronté l'ensemble du territoire de la Wilaya se résument en ce qui suit (Figure 4.14)

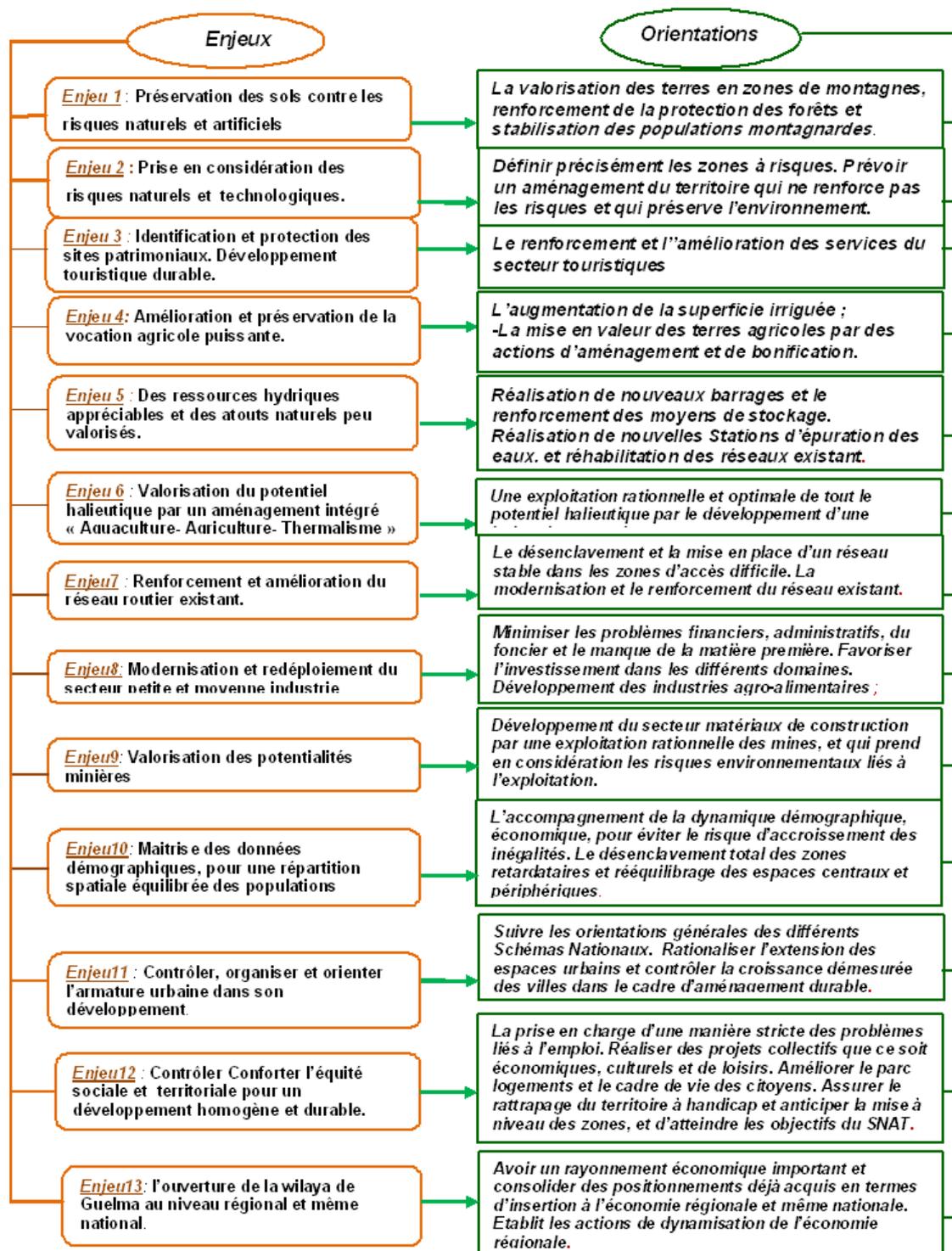


Figure 4.14 : Enjeux et orientations

Source : PATW Guelma 2016, Co-auteur

4.3.5. LE PATW de Guelma, la démarche participative dissoute et des généralités créant un phasage ville vécue-ville planifiée.

Les actions proposées, dans ce document de planification, se basent sur une quantification des besoins (*Partie II du rapport final PATW Guelma*), et il se substitue, dans une grande partie de proposition, aux documents de planification à l'échelle urbaine, il propose, par exemple, la construction de lycées, écoles, hôpitaux, logements sociaux...

Dans ces orientations, le PATW s'insère dans les lignes directrices du SNAT, pour rester en harmonie avec celui-ci, néanmoins, aux échelles urbaines, ce document occulte la dimension gouvernance, car il propose des actions qui doivent être prises en charge par les instruments à l'échelle urbaine, des actions qui doivent faire l'objet de concertation et participation précise et structurée. La division du territoire de la Wilaya en trois zones prioritaires ne fait pas l'unanimité des acteurs de la Wilaya et les habitants de certaines localités marginalisées, et on n'a pas vu, au sein de ce document, un rapport partagé par tous les acteurs pour ce genre de choix de découpage qui peut être jugé arbitraire.

« Pour des raisons d'ordre pratique, le territoire de la wilaya a été morcelé en trois zones plus ou moins homogènes, comme le montre le schéma ci-après. Ce découpage servira de base pour tous les programmes d'aménagement qui seront préconisés dans le présent rapport » (PATW, 2016).

Ce document, précise que les instruments PDAU et POS doivent prendre en charge la structuration des espaces à l'échelle urbaine, surtout intercommunale, afin de maîtriser la croissance urbaine (PATW, 2016). La question qui peut se poser est comment matérialiser ces discours à l'échelle urbaine, et quelle serait la démarche à poursuivre et les structures de réalisation à mettre en place pour atteindre ces objectifs ?

4.4. Approche urbaine de la ville de Guelma

4.4.1. Introduction

La ville de Guelma est limitée au Sud par une chaîne de montagnes (MAHOUNA et Djebel HALOUF) et le périmètre d'irrigation au Nord, longeant à l'Est les limites de la commune de BELKHEIR, et au Nord les plaines de l'Oued Seybouse. La ville de Guelma

fonctionne autour de son centre névralgique saturé et présentant un début de vétusté et de migration de sa population vers la périphérie, laissant place aux activités commerciales.

Son centre est nettement dominé par sa périphérie à topographie variée, très dense, presque toute en chantier, manquant de tout et réalisée sans articulation ni vision de projets urbains cohérents. Les outils et instruments d'urbanisme, apparus dès les années 90, pour organiser et maîtriser la croissance urbaine, n'étaient, en réalité, qu'une projection d'un état de fait.

En effet on assiste aujourd'hui à la concrétisation de vastes ensembles dans la périphérie de la ville, (habitat collectif typifié, habitat individuel), ce qui, en l'absence d'une hiérarchie de centres, contribue à créer à moyen terme un dysfonctionnement de l'espace urbain. Les énormes périphéries sous-équipées du Sud et du Nord Est, et un centre-ville qui prendra en charge, à lui seul, tous les besoins de plus de *200.0000 habitants à l'horizon 2020*(Estimation DPAT, 2014), représentent le défi auquel la ville doit faire face.

4.4.2. Évolution urbaine

Occupant une position stratégique de carrefour entre le Sud et le Nord Est de l'Algérie, et longeant la vallée de Seybouse au Nord en surplombant les hautes montagnes au Sud, la ville de Guelma a toujours été convoitée par une population rurale d'une vaste région. L'extension progressive, au départ du noyau colonial (*Figure4.15*), a permis à la ville de garder une certaine compacité dans sa composition urbaine, néanmoins elle présentait déjà des indications de périphérie lâche. Après l'indépendance et surtout à partir des années 70, l'habitat collectif a fait son apparition, en une grande masse mitoyenne à l'habitat spontané d'Oued SKHOUNE, disséminé au Sud de la ville coloniale (Cité 8 mars, Cité Bara, etc.), isolé à l'Est de l'agglomération (cité AGABI) et au Nord Est à proximité des unités industrielles (cité BENSOUILLAH).

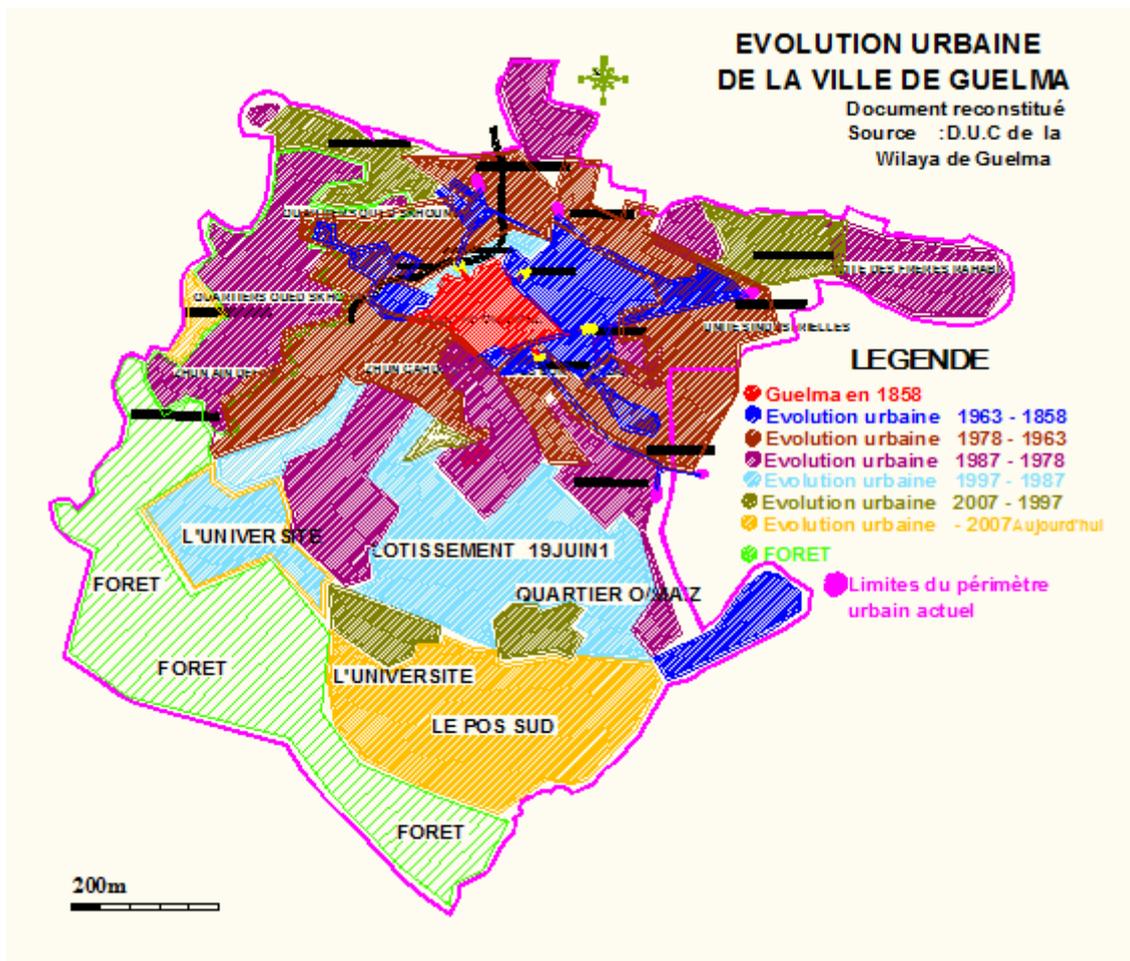


Fig. 4.15 : Evolution urbaine de la ville de Guelma
Source : DUC Guelma, reconstituée par l'auteur

Entre-temps, l'habitat sommaire (bidonvilles) d'Oued SKHOUNE a commencé à disparaître au profit d'un habitat individuel plus évolué, quoique manquant visiblement de planification et de règles élémentaires d'urbanisation. Durant les années 80, la commune de Guelma se remplissait d'habitat collectif (ZHUN AIN DEFLA, ZHUN GAHDOUR) et les lotissements individuels apparaissent dans la périphérie sous une forme d'extension lâche.

L'habitat dit « illégal » accompagnait souvent ces extensions, en longeant la périphérie à l'image de toutes les villes algériennes.

L'espace urbain se trouve ainsi déséquilibrés par ces actions isolées et sans vision de projet global. L'avènement des PDAU et POS au début des années 90, n'était au départ qu'une régularisation d'un état de fait, et une réservation de terrain urbanisable pour la réalisation de programmes d'habitat et d'équipements sociaux.

La ville de Guelma bénéficiait chaque année d'une centaine de logements sociaux standardisés¹², à réaliser dans des POS d'extension, et elle est dotée d'un PDAU intercommunal qui l'aide à reporter sa croissance vers ses agglomérations satellites.

4.4.3. LE PDAU Intercommunal (Guelma-Belkheir- Bendjerrah- Fedjoudj): L'approche du territoire

La position géographique et la situation de Guelma au centre de la région NORD EST lui attribuent un rôle de premier plan dans l'organisation générale du territoire et dans les échanges et les flux économiques.

Ses potentialités lui assurent une vocation majeure et son essor économique s'est beaucoup plus orienté vers l'industrie mécanique et les industries légères diverses. Le potentiel touristique est appréciable. Le flux et les échanges commerciaux sont rendus possibles grâce à l'importance de l'infrastructure existante : les routes nationales et la voie ferrée.

Le PDAU intercommunal de Guelma vise comme objectif est une réflexion pour la maîtrise de la croissance urbaine de la ville de Guelma et de ses satellites représentés par les communes de : Belkheir, El Fedjoudj, Ben Djerrah. Son statut de chef-lieu de wilaya, influant sur toute la région, lui a permis un développement urbain spectaculaire au dépend des centres urbains existants et des zones rurales.

La commune de GUELMA a été couverte par un PDAU en application de la loi 90/29 sur l'aménagement et l'urbanisme, Modifiée et complétée par la loi n° 04-05- du 14 - 08-2005. L'objectif était de doter les collectivités locales d'un instrument leur permettant de mieux gérer les potentialités de leurs communes et leur développement à long terme, et l'étude de la révision du P.D.A.U intercommunal de Guelma, Belkheir, Bendjarrah et El Fedjoudj était envisagée en trois principales phases :

- Etablissement du bilan de la situation actuelle de la totalité du territoire des communes.
- Elaboration des prévisions et des perspectives de développement des communes.
- L'élaboration des perspectives ou scénarios de développement des communes concernées et cela en conformité avec les orientations des instructions

¹²Selon les programmes OPGI, la surface habitable est de l'ordre de 60m² pour le logement type F3

4.4.4. LE PDAU Intercommunal (Guelma-Belkheir- Bendjerrah- Fedjoudj): les enjeux

Dans son rapport de présentation, le PDAU arrête un certain nombre d'enjeux (tels que définis au sein du PATW), que nous résumons dans la figure qui suit (Figure 4.16).

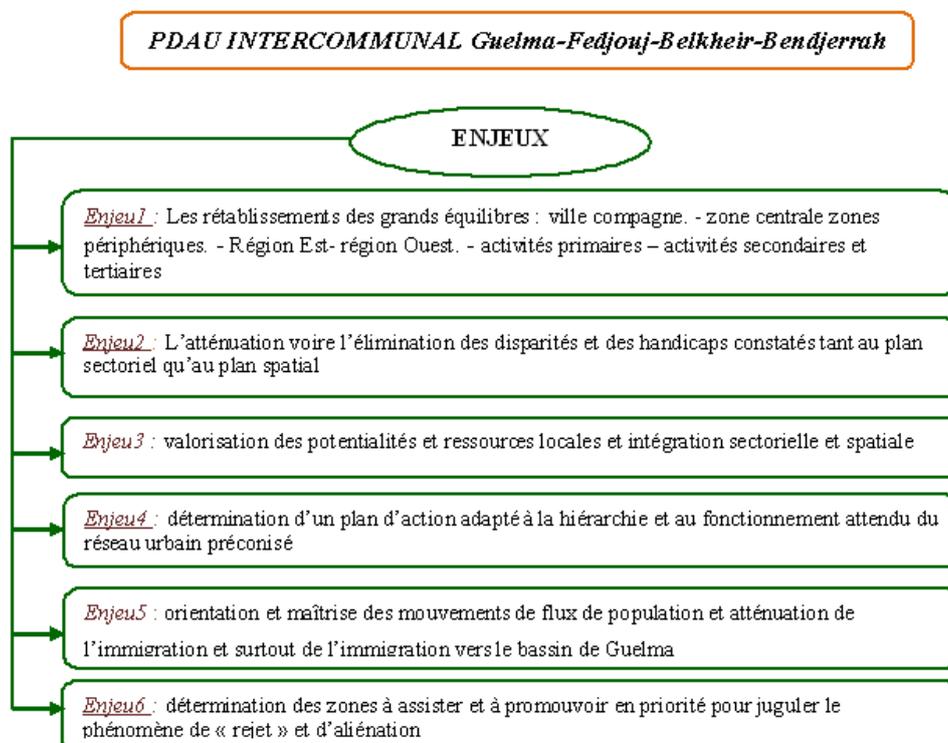


Figure N°4.16 : PDAU intercommunal, les enjeux.

Source: DUC Guelma, Co-auteur

4.4.5. LE PDAU Intercommunal, les dimensions participation et concertation en jeu

La lecture du rapport d'orientation du PDAU laisse entendre qu'il souffre de contraintes majeures quant à son exécution sur le terrain: « *Croissance inadéquate entre l'évolution démographique et le développement urbain durant la période écoulée par rapport au nouveau contexte (baisse de la fécondité, fixation de la population rurale, retour des conditions de sécurité, options en matières d'aménagement du territoire « désenclavement », les insuffisances dans les aménagements primaires et secondaires (incohérence des études), le manque de coordination entre les différents secteurs et les moyens mis à leur disposition, la prise en charge de l'état de dysfonctionnement, de vétusté, de précarité, des tissus urbains existants, et enfin la cohérence dans la programmation et la définition des termes de référence et la délimitation des périmètres d'intervention des POS* »(PDAU, 2014)

En effet la dispersion des compétences et les actions sectorielles incohérentes s'explique par l'absence de structures de pilotage et de suivi compétentes, et met la dimension concertation en question. Quant à la participation, elle est d'ordre sommaire et manque de structures réelles de prise en charge, les textes donnent à cette participation une forme d'avis qui ne responsabilise personne. Et l'action réelle est la division du territoire en secteurs urbanisables et de futurs urbanisation (*Figure N°4.17*).

Pour la ligne directrice du PAT N°18 qui s'intitule le renouvellement urbain et la politique de la ville dans la région NORD-EST, qui parle de promotion de la participation à l'échelle urbaine, par quels moyens ? Comment ? Rien ne figure dans les actions à l'échelle urbaine.

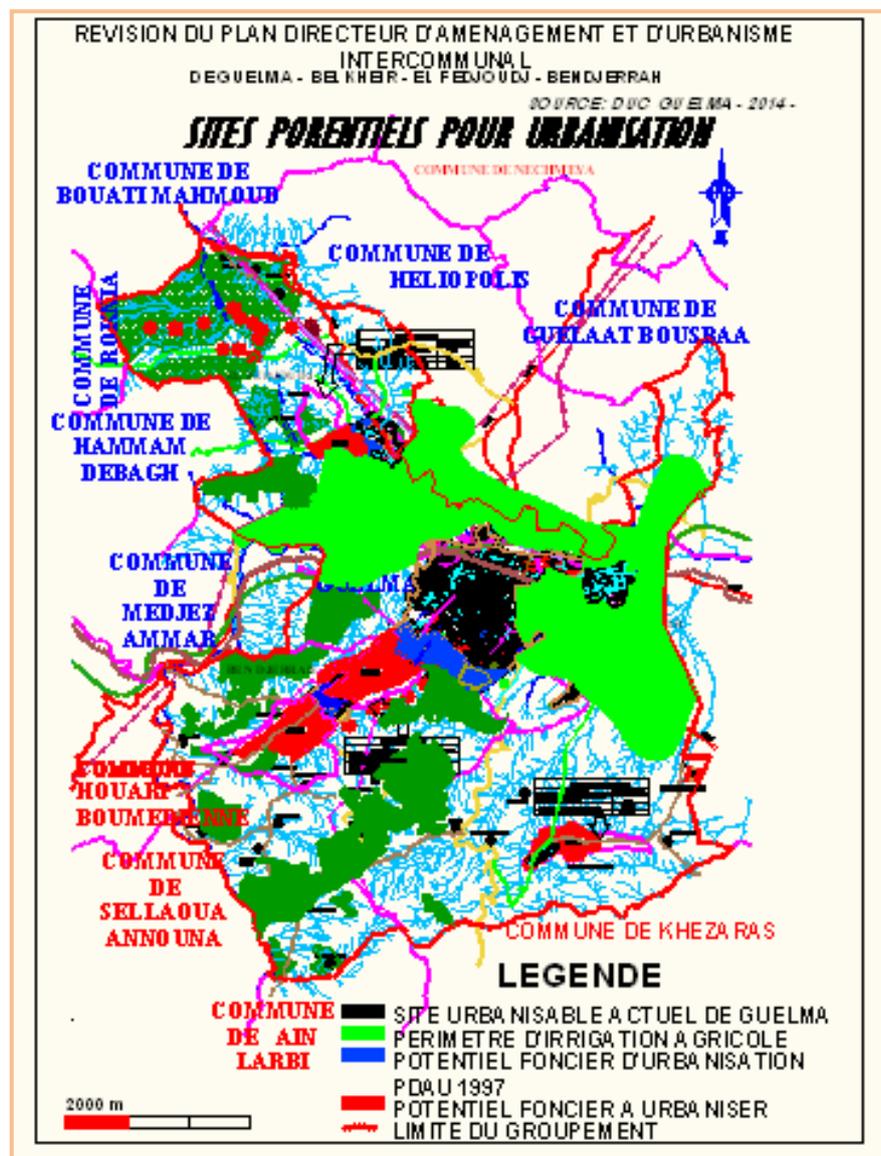


Figure N°4.17: Sites potentiels pour urbanisation, PDAU Guelma-Belkheir-Bendjerrah-Fedjoudj
Source : DUC Guelma

4.4.6. Les plans d'occupation des sols (POS), outil du logement standardisé

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme divise le périmètre urbain de la ville de Guelma en 10 secteurs, chaque secteur doit être couvert par, au moins, un POS, les tableaux ci-dessous (*Tableau N° 4.1*) résume les POS réalisés et en cours¹³.

Le rapport final du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU, 2014) note que les interventions urbaines, à l'aide de ces instruments de gestion et réglementation des occupations des sols, font souvent l'objet de modifications.

Tableau N°4.1: Répartition des POS réalisés et en cours dans la ville de Guelma

Surface (H.A)	Maître d'œuvre	Localisation	Année	Objectifs
<u>P.O.S BOULEVARD DU VOLONTARIAT</u>				
13.50HA	A. Hafiane	Zone UB1- UA1	1997	Densification
<u>P.O.S NORD EST</u>				
39.40HA	SARL ESPACE	Zone UB2	1997	Extension périphérique,
<u>P.O.S UB1</u>				
23.50HA	ZENACHE F	Zone UB1	2003	Extension périphérique,
<u>P.O.S OUEST (SecteurUC2)</u>				
32.38HA	FETOUHI H.	Zone UC2	2000	Densification, restructuration
<u>P.O.S UA71 (POS ESSANA OUBAR)</u>				
22.85HA	BENHACENE.M	Zone UA7	2004	Densification,
<u>P.O.S UA72 (Cité GAHDOUR T.)</u>				
23.07HA	REZAGUI A.	Zone UA7	2005	Aménagement
<u>P.O.S UA73</u>				
22.85HA	GHABACHI A.	Zone UA7	2005	Densification, aménagement
<u>P.O.S UA8, UA9 (OUED MAIZ)</u>				
100.60HA	BENHACENE M.	Zone UA8, UA9	2005	Extension périphérique,
<u>P.O.S SUD</u>				
129.60HA	SARL ESPACE	Zone UC	2005	Extension périphérique
<u>POS Sud EXTENSION UC2</u>				
131.00 HA	A. HAFIANE	Zone UC	2008	Extension périphérique
<u>POS 31</u>				
148.00 HA	URBACO	Zone UC	2013	Extension périphérique

Source : DUC Guelma, Auteur

4.4.7. Synthèse de l'approche urbaine

L'approche territoriale et urbaine de la ville de Guelma nous fait ressortir une forte désarticulation entre les deux échelles, celle de l'urbain et celle du territoire. Les instruments d'aménagement du territoire prônent la gouvernance urbaine comme pierre angulaire de toutes les actions de développement social et spatial, néanmoins l'instrument PATW se substitue aux instruments PDAU et POS, et prends le soin de proposer des

¹³ Informations recueillies auprès des services de la DUC Wilaya de Guelma.

projets à l'échelle urbaine, donc il leur laisse la mission de réglementer la réalisation de ses projets.

Tout en s'inspirant des orientations du PAT18 (SNAT2010), cet instrument fixe des orientations à suivre et prends le soin de résoudre tous les problèmes de la Wilaya de Guelma en la divisant en « *trois zones homogènes* », et cet acte de division peut être jugé arbitraire et dangereux. Le territoire de Guelma est très en retard en matière de développement économique et social, malgré la possession d'un potentiel naturel, historique et touristique remarquable.

4.5. Quels projets urbains pour Guelma ?

4.5.1. Approche de Guelma

Le diagnostic de la ville de Guelma, à travers les tendances de son évolution, celles du réseau urbain du territoire de la wilaya et sa position au sein de l'armature urbaine de l'Est Algérien, permet d'élucider un développement urbain et socio-économique caractérisé par :

A l'échelle régionale :

- Absence de dynamisme et cohérence dans les actions de développement du secteur agricole et le non prise en charge de ses potentialités
- Peu ou absence d'action relevant d du secteur touristique et culturelle et ce, malgré les énormes potentialités offertes par la wilaya à sa région.

A l'échelle intercommunale :

- Faiblesse de développement économique et social des espaces ruraux et des agglomérations formant l'armature urbaine de la wilaya
- Développement d'activités informelles liées au secteur tertiaire, au détriment d'une dynamique économique basée sur la valorisation du potentiel agricole, touristique et culturelle.

A l'échelle de la ville :

- Forte concentration des activités et de la mobilité dans le noyau originel de la ville de Guelma, contribuant ainsi, a la dégradation de son cadre bâti, ses monuments et à sa transformation.
- Transformation du boulevard de volontariat en un lieu d'anarchie, d'insécurité et propagation d'activités informelles.

- Évolution urbaine périphérique très dense et problématique : espaces extérieurs dégradés, infrastructure routière et équipements sociaux inexistant, concentré de population vivant dans des conditions difficiles.
- Dégradation du milieu environnemental liée à la faiblesse de la prise en charge de ce volet dans les opérations d'amélioration urbaine.

La ville de Guelma doit nécessairement inscrire sa dynamique au sein de l'armature urbaine de l'Est, elle est appelée à jouer un rôle stratégique comme carrefour de transit, service et tourisme. *Le report de la croissance urbaine de Guelma* (PDAU, 1997), est un des choix, pouvant renforcer la solidarité dans le fonctionnement de l'espace intercommunal, et permet de développer des pôles d'équilibre.

A l'échelle de la ville, la dynamisation de l'espace urbain peut se concrétiser par:

- La qualification de la périphérie Sud, formée de grands ensembles d'habitat social et de lotissements.
- La structuration et la réhabilitation du grand quartier d'Oued SKHOUNE.
- Le renouvellement du noyau originel par la restauration du patrimoine culturel et le renforcement de sa centralité par des opérations d'organisation des activités
- La valorisation des potentialités touristiques et culturelles par des actions de développement du secteur tourisme.

4.5.2. Guelma ; le projet urbain pour valoriser les potentialités et adapter les fragilités

Le projet urbain comme démarche permet de conjuguer les fragilités et les potentialités sur des bases de concertation, montrer de manières différentes les acteurs de processus de projets selon leur spécificités et contextes, dans un cadre global qui gère plusieurs facteurs en perpétuel mouvement, tout en cherchant la cohérence spatiale des entités formant la ville.

Pour ce qui est de la problématique de la ville de Guelma, nous traçons des axes de réflexion, qui peuvent constituer une variété d'entreprises à ouvrir pour concrétiser un développement urbain de valeur, durable et démocratique, les enjeux apparaissent :

- Dans le renforcement des fonctions du centre-ville par son renouvellement.
- Dans la qualification et la restructuration du grand quartier d'Oued SKHOUNE.
- Dans la qualification et la structuration de la périphérie.

- Dans le renforcement et la valorisation du potentiel touristique du territoire de la ville de Guelma, par des actions de développement.

4.5.3. Potentialités et fragilités

4.5.3.1 Les potentialités

- **Guelma, ville culturelle :** Guelma a une histoire riche et quelque peu connue. Erigée par les colonisateurs français sur les traces de la ville romaine. Les vestiges romains ont été mis en valeur par les Français (reconstruction du théâtre romain, de la muraille phénicienne, et la construction d'un musée au sein du théâtre romain), ces vestiges avec la mosquée ELATIK, le théâtre municipal, et le noyau originel de la ville, forment ensemble un patrimoine culturel à protéger et sauvegarder (Figures 4.18 4.19, 4.20).



Figure 4.18: Le théâtre romain reconstitué en 1902, et situé en plein centre de ville.

Source : Archives de le la commune Guelma



Figure 4.19: Immeuble d'habitation CHOUCHENE en face de la Mosquée Ibn Badis.

Source : Archives de le la commune Guelma



Figure 4.20: La Mosquée ELATIK, édifices culturels très estimé dans la ville de Guelma

Source : Auteur

- **Guelma, ville touristique :** avec ces bains célèbres (HAMMAM MASKHOUTINE, HAMMAM OULED ALI, HAMMAM N'BAIL...) et autant de sources naturelles, Guelma peut jouer un rôle moteur dans toute la région pour la promotion du tourisme

curatif, elle offre à ces visiteurs un paysage naturel insolite, assise au pied de la MAHOUNA, dans un nid de verdure longeant les plaines de SEYBOUSE, et possédant les forêts de BENI SALAH (Figure 4.21).

- **Guelma, ville de transit et carrefour stratégique aux confins des métropoles de l'Est** : sa position géographique lui donne un rôle à jouer au sein de l'armature urbaine de la région Est du pays, le passage des grandes voies de communication, et bientôt l'autoroute Est-ouest, consolide son rôle de carrefour et point de transit d'une importance capitale.



Figure 4.21: La MAHOUNA surplombant la ville de Guelma et formant son paysage très apprécié par ces habitants et les visiteurs de ce territoire.

Source : Auteur 2014

4.5.3.2. Les fragilités

- *Guelma, un centre-ville dégradé et saturé (Figures 4.22, 4.23)* : le centre-ville offre, aujourd'hui, une image peu désirable, caractérisée par l'encombrement des déplacements, la dégradation de son cadre bâti, la multiplication d'activités informelles, se transforme en un grand marché ouvert, convoité par toute la population de la ville, voire des communes limitrophes.
- *Guelma, une périphérie en détresse (Figure 4.24)* : Très dense, manquant d'infrastructures et d'équipements, formée de lotissements et de logements sociaux standardisés, elle exerce une pression énorme sur le centre-ville et le restant de l'espace urbain, en matière d'activités et déplacements.



Figure 4.22: Le centre de ville, rue d'ANNOUNA, un cadre bâti dégradé.

Source : Auteur



Figure 4.23: Le centre de ville, rue d'ANNOUNA, un cadre bâti dégradé.

Source : Auteur

- *Guelma, la ville du logement social standardisé* : les instruments d'urbanisme transforment la périphérie en un grand chantier de logements sociaux standardisés, collés aux lotissements et offrant l'image d'une ville en détresse : espaces publics abandonnés, routes dégradées ou inexistantes, concentré de population marginalisée, insécurité, chômage...



Figure 4.24Oued Skhoun transformé en un Boulevard séparant la ville en deux entités distinctes en dualité urbaine. Source : Auteur 2014

- *Guelma, les difficultés de gestions* : résultat de manque de coordination entre acteurs agissant sur l'espace urbain.
- *Guelma, un étalement urbain* : n'intégrant aucun processus de développement participatif et démocratique.
- *Guelma, une société civile en marge des évènements* : non consultée, ou consultée sommairement, dans la gestion réelle de son espace urbain.

4.5.4. Enjeux et objectifs du projet urbain

A travers le (les) projet urbain, l'urbanisme de valorisation conjugue l'ensemble des potentialités et des fragilités pour mettre en valeur :

- Le patrimoine culturel de la ville par sa protection et sa réhabilitation
- Le potentiel touristique qu'offre le territoire géré par la ville de Guelma, par le renforcement et la dynamisation de la fonction tourisme.
- La position et le rôle du centre-ville, par des opérations de renouvellement urbain.
- La rive Ouest de Oued SKHOUNE, par une restructuration et réhabilitation des habitations de ce quartier, image particulière de la ville de Guelma.
- La périphérie des logements standardisés et denses, par une structuration et qualification urbaine.
- Les rapports entre les acteurs et intervenants, par une gouvernance participative et démocratique.

4.5.5. Conditions du projet urbain

Un projet urbain nécessite des conditions, afin de mener à terme les assises d'un développement socio spatial cohérent, parmi ces conditions on peut citer :

- L'adaptation des outils existants en matière de planification et de gestion urbaine au contexte social, spatial et économique de plus en plus complexe et incertain,
- L'ambition politique décentralisée avec plus de démocratie,
- Une maîtrise d'ouvrage plus large, impliquant tous les professionnels, et permettant le recours aux nouvelles méthodes et technologies,
- Ecarter les logiques sectorielles, par une réelle implication des acteurs, dans un cadre de concertation,
- Une implication de la société civile, par des modes plus démocratiques permettant à celle-ci d'être le maillon fort de ce que doit être leur espace urbain,
- La mobilisation du foncier pour l'intérêt commun de toute la population,
- La communication pour la vulgarisation et l'implication des acteurs.

4.5.6. Contexte et éléments du projet urbain

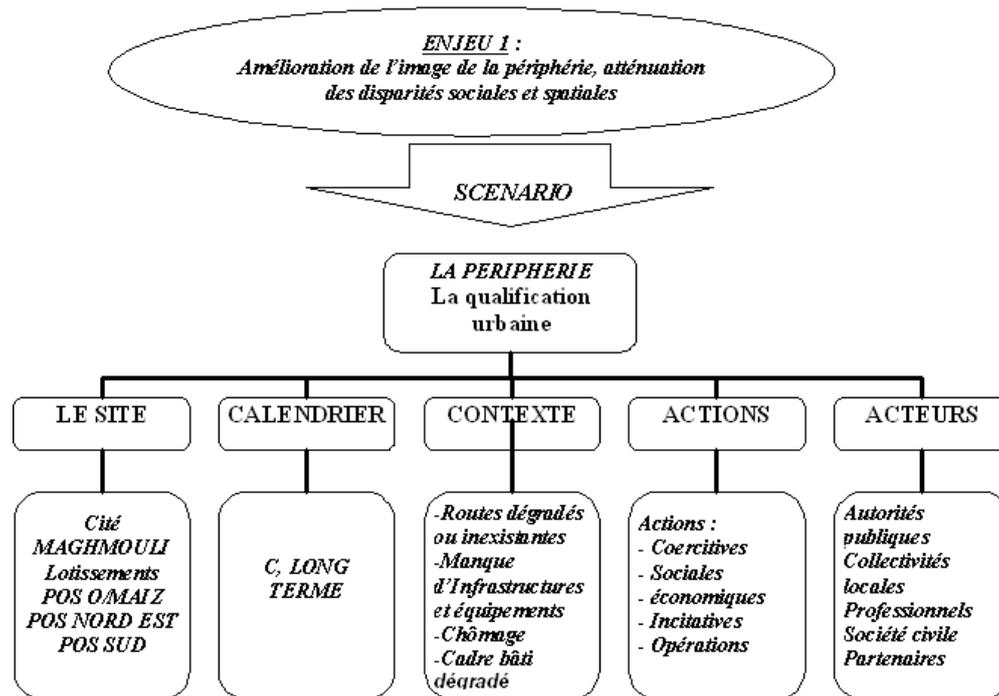


Figure 4.25: Enjeu 1, Amélioration de l'image de la périphérie, atténuation des disparités sociales et spatiales. Source : Auteur

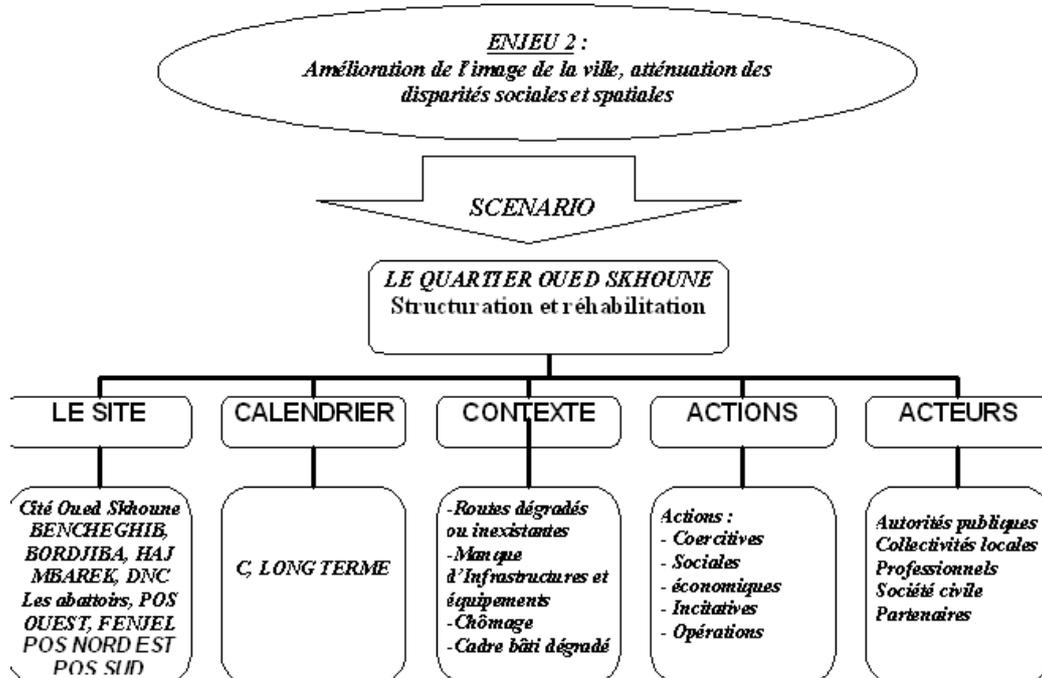


Figure 4.26: Enjeu 2, Amélioration de l'image de la ville, atténuation des disparités sociales et spatiales.

Source : Auteur

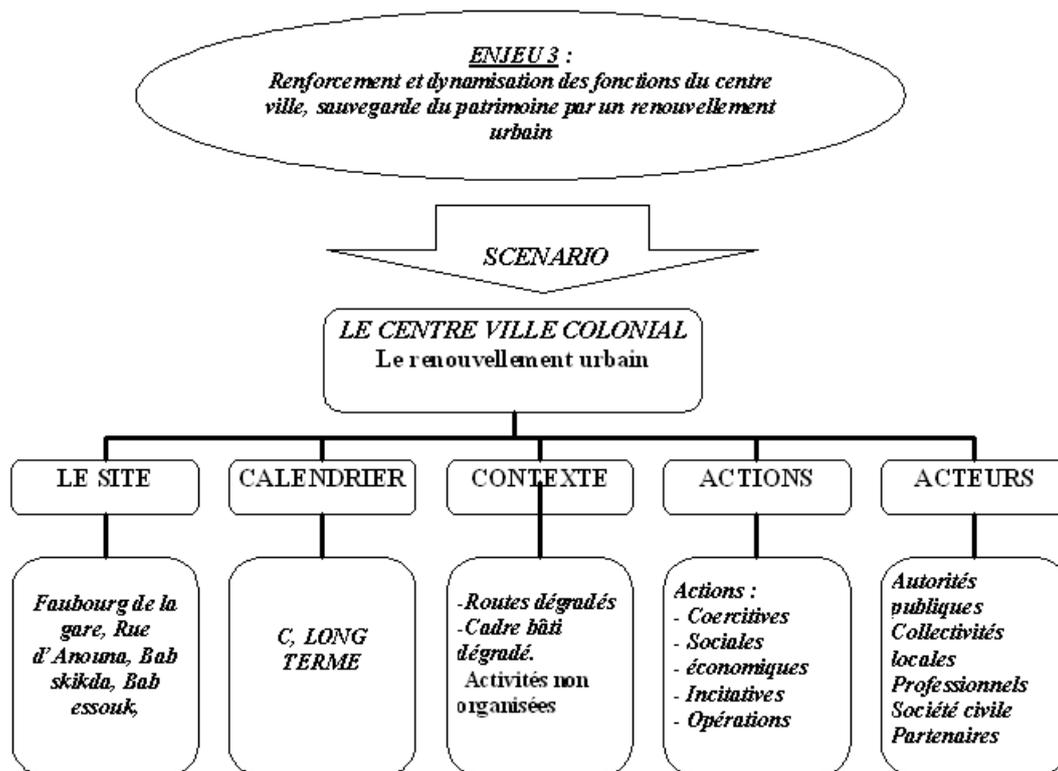


Figure 4.27: Enjeu 3, Renforcement et dynamisation des fonctions du centre-ville, sauvegarde du patrimoine par un renouvellement urbain. Source : Auteur

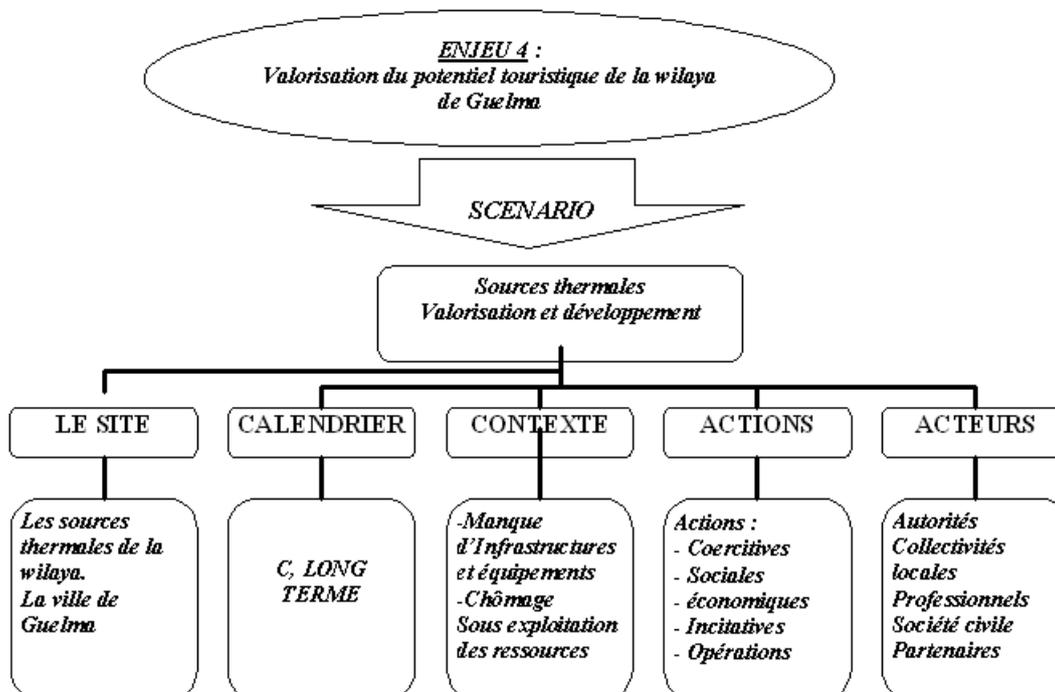


Figure 4.28: Enjeu 4, Valorisation du potentiel touristique de la wilaya de Guelma. Source : Auteur

Conclusion

En conclusion à ce chapitre, il est impératif de résumer cette approche du territoire de la wilaya de Guelma par les notes suivantes :

- La wilaya de Guelma requiert des potentialités énormes, surtout en matière d'échanges économiques, de transit et de tourisme, à l'échelle régionale et nationale.

L'exploitation de ces potentialités permet un désenclavement et un développement économique conséquent, ces potentialités sont, aujourd'hui, mal exploitées, et le territoire de la wilaya est contraint de subir cet état de fait, malgré les efforts de développement déployés par les autorités publiques locales.

- Quant au territoire communal, il se caractérise par une dynamique urbaine expansionniste, qui arrive à saturer l'espace urbain par :
 - La concrétisation de vastes périphéries, accablées de tous les maux sociaux, et qui n'arrivent pas à soulager la ville dans son disfonctionnement socio spatial.
 - La dégradation des espaces urbains et des cités.
 - La schématisation d'un état de fait par des instruments de planification urbaine rigides.
 - « L'injection » de programmes d'urgence dominés par le logement social typifié¹⁴.
 - Une gestion urbaine archaïque, avec des moyens insuffisants et inefficaces.
- La ville qui :
 - Sature son site urbanisable, par des formes d'organisation spatiale chaotique.
 - Une dégradation du noyau originel, due à la pression exercée par sa périphérie.
 - Une densification démesurée des espaces de proximité, par l'implantation de fonctions inutiles et n'ayant aucune relation avec les besoins des populations de cités (administrations, directions de wilaya...).
 -

« Si je considère une cité d'habitation dans les périphéries d'une ville Algérienne entre les années 70 et aujourd'hui, j'y constate un ordre clairement établi : les bâtiments étant standardisés, leur répétition correspond à une volonté économique mais aussi à une

¹⁴ Le nombre de logements sociaux réalisés pendant 37 ans (1974- 2013) a dépassé 13000, OPGI Guelma.

imagerie égalitariste, à une esthétique de l'uniformité ; comme dans la prison ou la caserne, l'uniforme garantit la discipline» (Deluz, 2002)

La planification stratégique nationale, qui se veut cohérente et durable, se heurte visiblement à une incohérence remarquable entre ses échelles, celles du territoire et celles de l'urbain, et nous avons constaté que les orientations du SNAT et du SRAT ne peuvent être prises en charge, à l'échelle urbaine, par des instruments tels que PDAU et POS, car ils sont figés et stéréotypés et ils ne sont qu'à caractère réglementaire de division de secteurs et de morcellement d'usage des sols.

Ces instruments contribuent à la fabrication des espaces urbains de la ville sans articulation aucune, et leur mise à jour est indispensable, et les questions qui se posent : quelles seraient les démarches ? Comment ?

La croissance urbaine de Guelma se concrétise par la réalisation d'une périphérie marginalisée, et les outils ayant contribué à sa fabrication démontrent une limite, car ils sont incapables d'articuler les espaces urbains formant la ville.

La fragilisation des espaces urbains s'observe à travers la dégradation du cadre bâti et des conditions de vie des habitants. Les potentialités de Guelma et de son territoire forment, aujourd'hui une pierre angulaire pour toute action d'amélioration de ces espaces urbains et les conditions de vie, et le renouvellement urbain peut apporter des réponses à notre question, à travers une démarche basée sur la négociation et la concertation.

Le projet urbain, comme démarche, semble être le maillon manquant dans le processus de fabrication de cette ville, et c'est un outil indispensable qui peut prendre en charge l'articulation des espaces urbains de la ville qui s'étale en générant un disfonctionnement spatial et social.

CHAPITRE V

LE JEU DES ACTEURS DU POS SUD EN REALISATION

Introduction

La remise en cause d'une conception figée de la ville intéresse aujourd'hui les urbanistes, les économistes, les sociologues et les historiens, « *Aucune certitude, aucun modèle, aucune utopie, aucune vision de future ne s'impose aujourd'hui avec l'évidence, et donc la force qui fût celle d'hier. L'assurance des voies tracées à l'avance et de la maîtrise des lendemains appartient désormais à un passé révolu* » (Chalas, 2000). Point de convergence de différentes logiques, la ville pose, de plus en plus, des problèmes aux aménageurs. Le développement industriel et économique, accompagné par une croissance urbaine des villes, a engendré des rapports de conflits en matière d'utilisation et de gestion spatiale entre les parties de la ville, fabriquées dans le temps et sans souci de cohérence.

Rapprocher des fonctions et espaces de conflits est, aujourd'hui, un acte nécessaire, pour permettre à la ville d'être un lieu humaniste, porteur d'aspirations de progrès et de bien-être. La qualification et la structuration urbaine, le renouvellement urbain, la réhabilitation urbaine forge et renforce un nouvel urbanisme de valorisation.

L'action durable, à travers une démarche renouvelée de projet urbain pluridisciplinaire, permet à l'urbanisme de valorisation d'émettre un message d'espoir pour une ville cohérente et harmonieuse, tolérant la divergence et l'incertitude. Telles sont les grandes lignes à travers lesquelles le projet urbain, comme démarche renouvelée, peut prendre en charge l'homogénéisation des espaces de la ville.

Dans ce chapitre nous approchons l'environnement immédiat de ce grand projet urbain de la ville de Guelma, dans l'objectif de présenter la problématique de ce POS, comme la plus grande et la dernière extension de la ville vers le Sud. Nous présentons la démarche de l'élaboration de ce projet en mettant l'accent sur les dimensions concertation et participation dans la temporalité du projet. Les ajustements et les adaptations opérées au sein de ce projet urbain, comme instrument de réglementation des usages des sols et opportunité foncière pour les programmes d'urgence, seront présentées et évaluées à travers le résultat obtenu et l'aménagement retenu et adopté par les acteurs de la fabrication de la ville.

Cette thèse interroge les pratiques urbaines publiques actuelles, et une particularité est donnée aux jeux d'acteurs de cette extension Sud de la ville de Guelma (les autorités publiques, les promoteurs et les futurs copropriétaires des logements collectifs). Nous avons matérialisé cette particularité par l'investigation du terrain de réalisation de projets de logements collectifs en copropriété, et de l'analyse des modifications faites par les acteurs (autorités publiques locales, promoteurs et futurs copropriétaires des cités en réalisation) pour ce projet urbain de taille (Le POS Sud).

Ce chapitre est scindé en deux sections, la première section est une présentation et analyse du projet urbain (POS Sud) en phase de conception, et la deuxième section est un suivi et analyse des actions des acteurs de ce projet urbain (les autorités publiques, les promoteurs réalisateurs et les futurs acquéreurs de logements collectifs en copropriété). Le suivi et l'analyse du POS Sud en réalisation est concrétisé par :

- La présentation des modifications d'études initiales de projets fragmentés.
- La présentation et l'analyse des actions de modification de plans de masse et d'aménagements extérieurs par les promoteurs réalisateurs,
- Les modifications apportées par les futurs copropriétaires à l'intérieur et extérieur des logements en copropriété,
- Les conflits d'accessibilité et d'appropriation des espaces extérieurs entre promoteurs et futurs copropriétaires.

Ces actions dans la discorde forment des indices à travers lesquels nous pouvons vérifier notre hypothèse de projet urbain comme démarche prometteuse de la solution du projet nonobstant qu'elle utilise la participation et la concertation.

5.1 Approche du POS Sud et de son territoire

D'une formation naturelle accidentée, le territoire Sud de la commune de Guelma longe les rives de SEYBOUSSE dans sa traversée Ouest-Est, et s'éloigne pour atteindre les pieds de Djebel HALOUF, le haut potentiel agricole ceinturant le territoire de la commune Est-Nord- Ouest était un facteur principal dans le choix et l'orientation de l'extension urbaine vers la zone Sud. Ainsi la ville de Guelma se trouve supplantée aux pieds de la fameuse chaîne de montagne la MAHOUNA, et offre une image d'une ville qui se colle et se tisse avec ce site majestueux.

Ce territoire a fait l'objet, depuis les années 80, d'une extension qui a regroupée :

- ✓ Une masse d'habitat individuel (lotissements, cité MAGHMOULI).
- ✓ Habitat collectif (logements sociaux locatifs, coopératives immobilières).
- ✓ Habitat individuel (logements sociaux locatifs).
- ✓ Le pôle universitaire, en extension depuis sa création en 1986.
- ✓ Le parc d'attraction projeté.

5.2 Délimitation de l'aire d'intervention du POS Sud

Le site du POS Sud, objet de notre intervention, est limité (*Figure 5.1*) :

- Au sud par une l'extension du POS Sud), qui ceinture et termine la ville vers le Sud.
- Au Nord, par les grands lotissements (1000 lots, lotissements 19 juin, POS O/MAIZ)
- Au Nord-Ouest DJEBEL HALOUF, forêt et L'université)
- Au Nord Est par la grande cité MAGHMOULI, et l'oued MAIZ qui dessine une limite naturelle, et au-delà se développent les terrains agricoles à préserver)

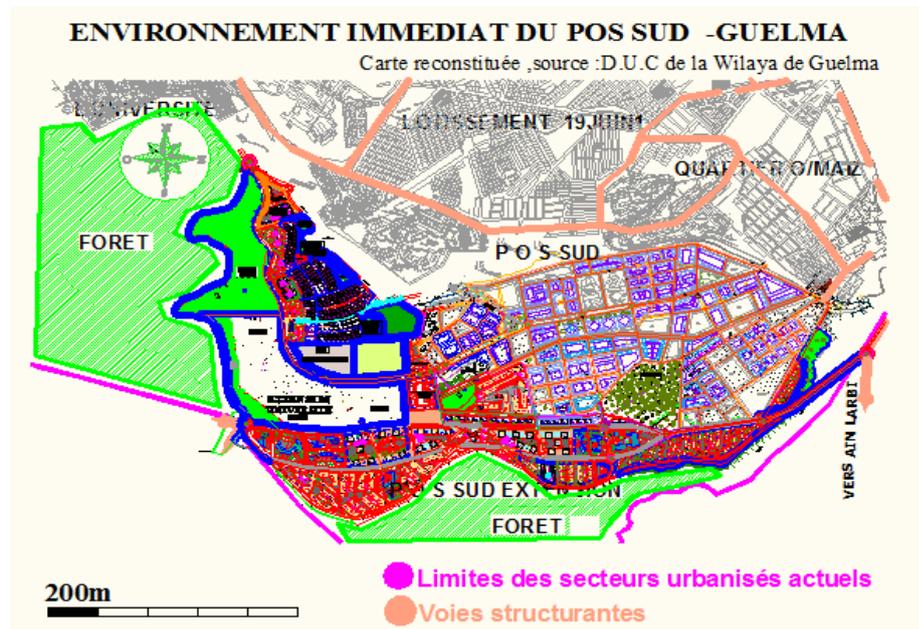


Figure 5.1: Le POS Sud et son environnement, Source : DUC DE Guelma, Co-auteur

L'environnement immédiat de notre site (*Figures 5.2, 5.3*) est composé d'entités urbaines très variées et denses, il est formé essentiellement des lotissements d'habitat individuel, en chantier permanent depuis plus de trois décennies, les quartiers de la grande

cité MAGHMOULI, formée de l'habitat individuel non planifié, et le logement collectif social (O.P.G.I).



Figure 5.2: l'environnement immédiat l'habitat individuel de la cité MAGHMOULI qui délimite le POS Sud au NORD-EST **Source :** Auteur



Figure 5.3: l'environnement immédiat du POS Sud formé du logement collectif OPGI (POS O/MAIZ, et se positionnant au Nord à proximité des lotissements (O/MAIZ, 19JUN). **Source :** Auteur

La partie Sud du territoire du POS Sud est composée de Djebel HALOUF et de l'université en extension, (*Figures 5.4, 5.5*) c'est la limite du périmètre urbain de la ville de Guelma.



Figure 5.4: Le POS SUD avant occupation, au fond Djebel HALOUF et la MAHOUNA

Source : Auteur



Figure 5.5 : Les premières installations des chantiers dans le POS Sud en 2007

Source : Auteur

5.3. Présentation du POS Sud

Le POS est un instrument d'urbanisme, qui régleme l'usage des sols, fixe les droits de construire, et il est opposable aux tiers (loi, 1990).

Avec sa taille importante (plus de 130 Ha), le POS Sud forme une assiette foncière permettant à la ville de Guelma de réaliser ses programmes sectoriels de développement social et économique, et doit répondre à la demande du maitre de l'ouvrage (DUC de la Wilaya de Guelma comme représentant du Ministère de l'habitat et coordinateur principal). Néanmoins cette institution publique, sous la tutelle du Ministère de l'habitat, doit suivre ses orientations qui ne sont, en fait, que la programmation d'un habitat type collectif standardisé et arrêté en surface et en coût, avec les équipements sociaux de première nécessité.

La composition avec l'environnement immédiat n'est pas prise en considération, et les aménagements extérieurs ne font pas la priorité sauf pour l'essentiel relatif aux réseaux de viabilité. Cette demande n'a pas empêché les chargés des études de saisir cette opportunité pour envisager des scénarii fixant les objectifs suivants :

- ✓ Une structuration spatiale, sociale et économique de l'ensemble de l'espace urbain de la ville de Guelma.
- ✓ Intégration de la périphérie Sud en détresse à la ville.
- ✓ Faire de ce POS une centralité de niveau 1 pour soulager le centre-ville colonial de la pression exercée par cette périphérie en matière d'activité et de mobilité, les éléments forts de cette centralité sont l'université en extension, le parc d'attraction projeté et les lotissements individuels. Les premières consultations, relatives à cette étude, ont été effectuées en concertation avec les autorités publiques locales, les collectivités locales, les professionnels invités pour participer aux réunions de travail et de consultation, et les associations civiles.

Nous avons assisté à plusieurs réunions et présentations avec nos confrères architectes et cadres professionnels et fonctionnaires, et nous avons constaté une impressionnante et large adhésion à la démarche et aux axes développés par les concepteurs de ce projet. La maîtrise d'œuvre était assurée par un groupe d'universitaires ayant les compétences et le savoir leur permettant d'aborder la problématique de ce POS avec des éléments nouveaux, tels que la concertation et la

participation de tous les acteurs, et ce qui va permettre au projet urbain, comme démarche renouvelée, d'élargir la satisfaction.

Les objectifs de ce POS dessinent les contours de cette démarche par (Figure 5.6) :

- L'intégration de la périphérie Sud à la ville.
- La proposition d'une centralité de niveau 1 pour ce POS, et l'objectif est de soulager le centre-ville colonial de la pression exercée par cette périphérie en matière d'activité et de mobilité, les éléments forts de cette centralité sont l'université en extension, le parc d'attraction projeté et les lotissements individuels.

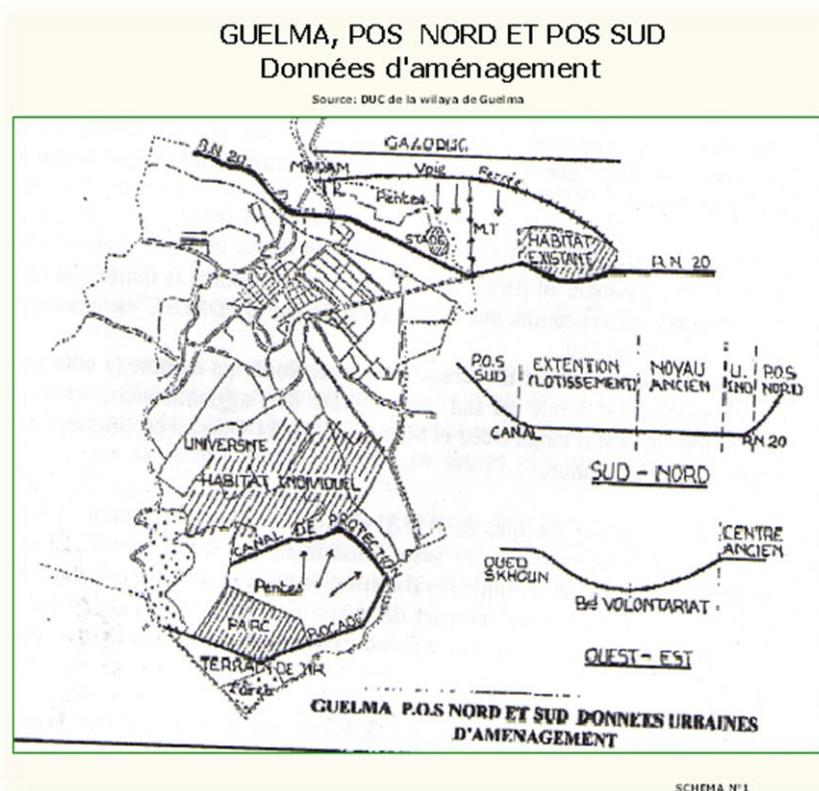


Figure 5.6: Données d'aménagement du POS Sud

Source : DUC Wilaya de Guelma

5.4. Problématique du POS Sud

Le problème du POS Sud est de taille, car les grandes extensions au-delà du site initial, qui est le centre colonial ne sont pas toujours en continuité (les grands ensembles de AIN DEFLA, la masse d'habitat populaire d'Oued SKHOUNE, les grands lotissements dépassant les 5000 lots vers le Sud, l'habitat individuel de Oued El MAIZ et de la Cité MAGHMOULI vers le Nord Est), et risquent de poser des problèmes à la ville, en terme d'homogénéité, de structuration et de centralité.

La proposition d'approche se veut globale, structurante et d'intégration, en partant des spécificités locales, physiques et socio-économiques.

Une contrainte se pose au niveau du quartier Sud de la ville, composé d'agréments urbains de taille, réalisés par morceau avant et après l'apparition des POS et PDAU, mal structuré et formé d'un ensemble de lotissements limitant la partie Sud de la ville, la cité individuelle appelée MAGHMOULI et l'université en extension vers les chaînes de montagne « Djebel HALOUF » au Sud, le POS Sud est ainsi confronté à une situation complexe et prévoit de prendre en considération cette situation, afin de soulager le centre-ville de la pression exercée par cette périphérie très dense et marginalisée. La seule assiette foncière disponible au niveau de la ville de Guelma se trouve être cette zone Sud appelée au PDAU « zone UA1 » (Voir Figure 5.7, le site du POS Sud).

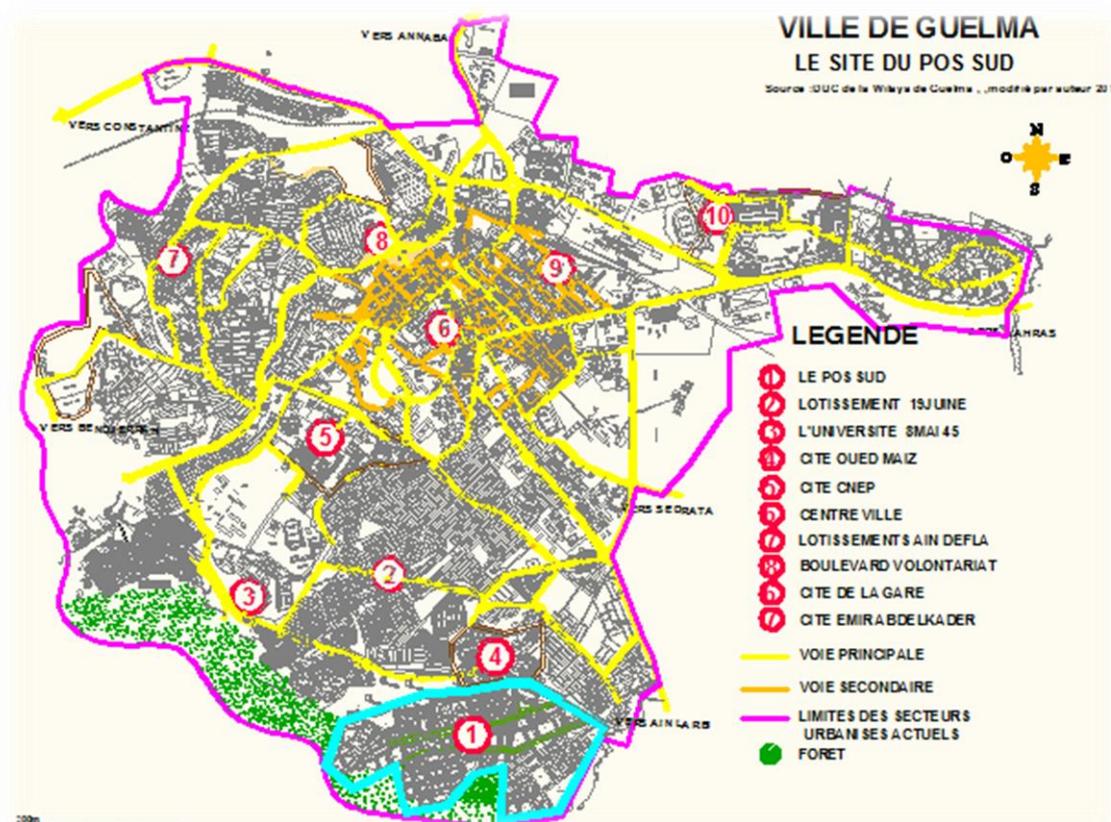


Figure 5.7: Le site du POS Sud

Source : DUC Wilaya de Guelma, modifiée par l'auteur

5.5. Objectifs du POS Sud

Avec plus de 30.000 habitants, le POS envisage pour cet espace une centralité secondaire, renforcée particulièrement au niveau MAGHMOULI et les lotissements

projetés et en cours de réalisation. L'analyse des composants urbains fait ressortir des éléments de rupture et des éléments d'intégration.

Après concertation, le POS Sud propose une centralité de niveau 1 au lieu d'une centralité secondaire (Figures 5.8, 5.9), du fait d'un potentiel de grands équipements du tertiaire, avec un objectif de faire contrepoids à la centralité principale originelle, et de soulager la ville de Guelma.

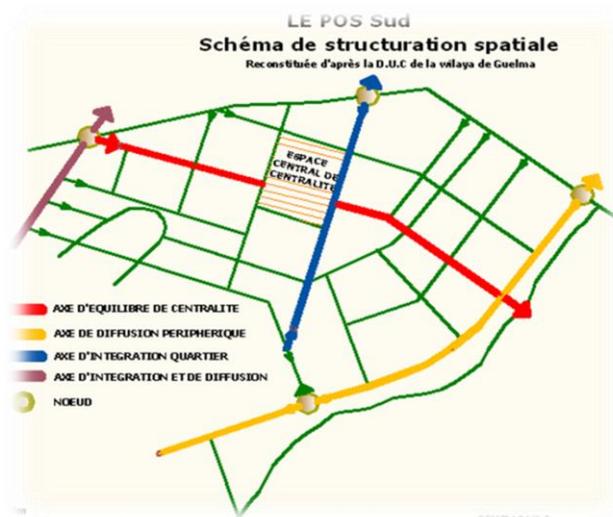


Figure 5.8: Schéma de structuration spatiale du POS Sud avant la modification
Source : DUC Wilaya de Guelma

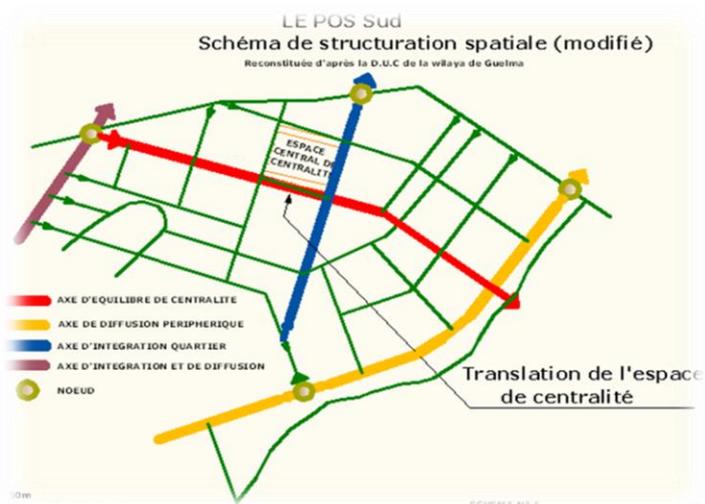


Figure 5.9: Schéma de structuration spatiale du POS Sud modifié
Source : DUC Wilaya de Guelma

5.6. Proposition d'aménagement

La proposition d'aménagement du POS Sud s'articule autour d'un espace de centralité, conçu en forme rectangulaire comme réplique de ce qui existe dans le noyau

originel de la ville, en situation de dominance, sur tous les quartiers Sud, par son contenu urbain (esplanade, jardins, espaces culturels).

Cet espace central est contre balancé par une dynamique de fonction axiale transversale Est Ouest, matérialisé par un axe central d'équilibre de centralité type rue commerçante avec arcade, renforcée par une allée centrale piétonne et d'agrément.

Pour intégrer les agrégats urbains de taille, dans l'environnement immédiat, à la centralité proposée de niveau 1, cet axe s'adresse, dans sa partie Ouest, à l'université en termes de la fonction tertiaire supérieur, et l'interpelle pour le choix d'équipements culturels, et pour intégrer les quartiers de lotissements dans la dynamique de la nouvelle centralité niveau 1 du POS, il propose un axe secondaire de communication dans sa partie Nord.

Ce POS se propose comme espace de centralité relié vers l'environnement immédiat par des axes dynamiques, et l'objectif est de structurer et intégrer la zone Sud à la ville.

Cette lecture physique et spatiale de la proposition retenue par les autorités publiques et collectivités locales et approuvée pour exécution, renvoie à d'autres considérations et soucis liés aux problèmes de disfonctionnement de l'espace urbain de la ville de Guelma, sa périphérie en souffrance d'intégration au noyau originel de la ville, marqué par une pauvreté remarquable en matière d'équipements de structuration (les grands lotissements denses et vidés d'activités autres que l'habitat, les grands ensembles formés de logements sociaux locatifs et les constructions individuelles informelles...).

Pour soulager la ville de cet état de fait, ce plan d'occupation des sols Sud, de part sa superficie et son importance, essaye d'apporter des solutions pour améliorer les conditions de vie des populations de toute la ville de Guelma, par l'introduction d'équipements structurants et d'importance¹⁵ (Tableaux N°5.1, 5.2 et 5.3) :

- Une grande placette d'une superficie de plus de 50.000m²¹⁶
- Un centre culturel (le plus grands dans la ville) 6580m²
- Une mosquée (La plus grandes de ville de Guelma) 5200m².
- Des équipements sociaux et de proximité.

¹⁵POS Sud, le programme retenu, **Source** : DUC de la Wilaya de Guelma

¹⁶POS UC1, Guelma Sud, Aménagement et règlement, DUC – Wilaya de Guelma

Le programme du POS SUD se résume dans les tableaux qui suivent :

Tableau N°5.1 : Programme des équipements

Désignation	Surface foncière m ²	Emprise au sol m ²	Surface Plancher m ²	C.E.S	C.O.S	Niveaux
EQUIPEMENTS EN ZONE D'HABITAT COLLECTIF CENTRAL (ZHCC)						
Polyclinique	1300	455	975	0.35	0.75	R, R+2
Maison de jeunes	1400	1120	1120	0.8	0.80	R
Mosquée	5200					
Sureté urbaine	1000	500	1500	0.5	1.5	R+2
Réservoir (existant)	900					
Ecole fondamentale	8700	2000	2000	0.23	0.23	R
Centre culturel	6580			0.37	0.90	R+2, R+3
Lycée	10300	3500	6180	0.34	0.60	R, R+3
Jardin public	2475					
EQUIPEMENTS EN ZONE D'HABITAT COLLECTIF PERIPHERIQUE (ZHCP)						
Station pompage						
Station essence						
EQUIPEMENTS EN ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL (ZHI)						
Ecole fondamentale	5850	1462	1462	0.25	0.25	R
Protection civile	1440	1340	4464	0.31	0.93	R+2
Annexe école fondamentale	7832	2976	2976	0.38	0.38	R
Salle OMS	3600	1000	1000	0.28	0.28	R
Maternité	3720	1490	3535	0.40	0.95	R+2,
Lycée						
Jardin d'enfant						
Ecole fondamentale						
Salle de sport	2400	600	600	0.25	0.25	R
Maison de jeunes	2400					
Centre de santé	950					
Ecole fondamentale	6050	1330	1330	0.22	0.22	R
Centre de santé	1000	340	340	0.34	0.34	R
Salle de sport	2400	340	340	0.25	0.25	R
Centre commercial	8000					

Source :DUC Wilaya de Guelma

Tableau N°5.2 : Programme des équipements (Surface foncière)

DESIGNATION	SURFACE m2	%
Surface foncière	1168326	100
Surface voirie	262437	22.46
Surface équipements	110146	9.42
Surface résidentielle nette	672027	57.52
Surface espaces verts	73766	6.31
Esplanade	49950	4.27

Source : DUC Wilaya de Guelma

Tableau N°5.3 : Programme des logements

Type d'habitat	Assiette foncière m2	Nombre de logements	Emprise au sol	C.E.S	Surface plancher	C.O.S	Niveaux
Collectif	314832	3886	86120	0.25	483690	1.54	R+4, R+13
Individuel	406326	1149	273690	0.67	821070	2.03	R+2
Intégrés	110146	29					R, R+1
Equipements							
Total	672027	5064	359810	0.5	1304760	1.81	
Esplanade	49950						

Source : DUC Wilaya de Guelma

Les éléments physiques, qui structurent la composition urbaine de ce POS (*Figure 5.10*), sont formés :

- D'un axe central sous forme de grand boulevard de commerce, doté d'une promenade au milieu, et pouvant dynamiser le site et lui donner une identité.
- D'une grande placette centrale et dotée d'équipement culturel d'envergure.
- D'axes d'intégration périphérique avec les lotissements, et à la limite vers le Sud de proximité.
- De tours en R+13 d'habitat et de commerce en RDC, et qui peuvent dialoguer avec l'équipement culturel d'envergure pour ce qui est de l'identité du lieu.
- L'université en extension, comme équipement du tertiaire supérieur, et qui peut valoriser cette partie de ville qui veut s'intégrer avec son environnement.



Figure 5.10: Le POS Sud, la proposition retenue

Source : DUC Wilaya de Guelma

5.7. Démarche du POS Sud

5.7.1. LE POS Sud, un projet urbain

Afin d'insérer à la volonté politique, exprimée par l'autorité centrale, des actions pratiques satisfaisantes, pour la réalisation de programmes urgents en matière de logements et équipements sociaux, ce POS (qui n'est en fait qu'un instrument qui fixe de façon détaillée les droits d'usages des sols et des constructions (loi, 1990), selon les orientations du PDAU), doit permettre une action aisée d'accès au foncier, et par la suite le lancement de la procédure administrative relative au permis de construire. Le maître de l'ouvrage délégué pour le pilotage de cette opération n'est en fait que la direction de l'urbanisme et de la construction (tutelle ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville).

La priorité est, désormais, accordée au logement social en faveur des couches sociales dites moyennes (ne pouvant accéder ni au logement social locatif, ni au logement promotionnel ni à la construction individuelle).

La seule condition était la disponibilité d'assiette foncière urbanisable et d'acquéreurs crédibles (Circulaire, 2004). C'est ainsi que les grandes lignes directrices de ce projet urbain commencent à prendre forme. Nous pouvons suivre la genèse de ce projet urbain selon les actions coordonnées suivantes :

- Elaboration du projet urbain, sous forme de réalisation en étude du POS de réglementation des usages des sols, sous la direction de l'assemblée populaire communale de Guelma (loi, 1990),
- La viabilisation des terrains est placée, faute de moyens financiers, sous la responsabilité des services de la DUC (tutelle ministère de l'habitat).

5.7.2. Le pilotage du projet

Sous la haute autorité du Wali, la direction de l'urbanisme et de la construction assume désormais le pilotage de projet, prioritaire et d'envergure communale. Cette direction doit coordonner les différentes actions liées à la réalisation de ce grand projet à savoir :

- Programmation de réunions périodiques avec les acteurs sous le patronage du secrétariat général de la Wilaya ou Monsieur le Wali de la Wilaya de Guelma.
- Coordination et pilotage des actions des acteurs.
- préparation des dossiers d'acquisition de terrains auprès de la direction des domaines de la Wilaya de Guelma.

- Préparation de la liste des promoteurs immobiliers pour la réalisation du programme de logements sociaux participatifs (participation financière à l'acquisition d'un logement en copropriété)
- Coordination avec le ministère de l'habitat pour ce qui de l'octroi de l'aide financière aux futurs acquéreurs.
- Préparation et suivi des dossiers de certificat d'urbanisme et permis de construire.
- Coordination avec les services de l'assemblée populaire communale pour la réalisation des VRD.
- Suivi de la réalisation des projets par les promoteurs immobiliers.

5.8. De la concertation (temps et conditions)

Des réunions périodes ont été lancées pour la sensibilisation des promoteurs, et des maitres d'œuvre chargés de la conception architecturales des projets de logements

Ce programme très motivant a créé une grande ruée dans la ville de Guelma, malgré son gigantisme par rapport à la taille de la ville de Guelma, et au bout de quelques mois (Année 2006), il est devenu insuffisant, le nombre de demandeurs a dépassé de loin les prévisions.

Les acteurs intervenants (directions de Wilaya concernées sont : Hydraulique, travaux publics, domaine, SONEGGAZ, CNEP, OPGI, DAIRA, APC, APW...)

La vulgarisation d'une politique volontariste de satisfaction à une demande sociale pressante (le logement) a orienté ces réunions périodiques, présidées par les autorités publiques, vers les motivations et le partage des intérêts avec les promoteurs investisseurs chargés de la réalisation de ce programme.

L'intérêt des promoteurs sous le prétexte de l'action sociale, au nom du libéralisme économique, portait sur :

- ✓ La réalisation d'un maximum de locaux commerciaux (une plus-value pour eux)
- ✓ L'adoucissement des procédures administratives lentes et bureaucratiques.
- ✓ L'accélération de traitement de dossiers d'acquéreurs auprès de la CNL.
- ✓ L'élargissement des possibilités d'acquisition de matériaux de construction de base (ciments et aciers) auprès des entreprises productrices publiques.

- ✓ Variation de typologie de logements (au moins un F4 en plus)¹⁷.
- ✓ La réalisation ou le traçage des voiries, pour permettre l'accessibilité au site, et l'exécution des travaux de réalisation des logements.
- ✓ L'implication effective des banques (CNEP surtout) dans cette opération à grande envergure, par des procédures moins bureaucratiques et moins lentes.
- ✓ L'accélération de traitement de dossiers relatifs aux actes de vente sur plan (morcellement) auprès de la direction des domaines de la Wilaya de Guelma.

Cette forme de concertation, concernait les acteurs chargés de l'exécution et le suivi de la réalisation (intervenants) de ce plus grand projet urbain de la ville de Guelma (réunions périodiques regroupant le Wali ou le secrétaire général de la Wilaya, le chef de Daïra, les représentants des collectivités locales, les directeurs de l'exécutif de la Wilaya, les promoteurs investisseurs, les responsables des entreprises économiques et industrielles nationales...),

Cette expérience revêt un caractère spécifique, dans la mesure où elle représente une première vers la libération de la promotion immobilière à travers laquelle beaucoup de leçons vont être retenues. C'est dans le temps que des textes et des structures de pilotage d'opération pareilles vont être créés¹⁸.

5.9. L'élément participation

5.9.1. Gouvernance et participation

La question, liée à la gouvernance, se heurte visiblement à deux facteurs déterminants :

- ✓ L'état est le décideur d'acte « vertical » ou le Top-down (programme d'urgence à réaliser dans un délai arrêté, afin de répondre à un problème social et politique qui perdure depuis l'indépendance appelé crise de logement.), les collectivités locales (APC, APW) comme représentants des citoyens ne font qu'exécuter les programmes par la validation de listes de bénéficiaires, la délivrance du certificat d'urbanisme et la vulgarisation de l'information auprès des habitants de la ville.

¹⁷ L'aide de l'état a été fixée en fonction d'une surface habitable ne dépassant pas les 60m², c'est-à-dire un F3, dont le coût global de cession ne doit pas dépasser les 2 millions de DA.

¹⁸ A partir de l'année 2011 un comité de Wilaya (délégation au nom du Wali) a été créé, pour être chargé du pilotage d'opérations d'investissement.

- ✓ Propriétaire de l'assiette foncière, acteur économique et législateur (instruments d'urbanisme) l'état est face à lui-même, car rien ne l'égale, et la participation citoyenne est d'ordre financier (ni plus ni moins), car le futur copropriétaire n'est pas le décideur ni de la forme, ni de la typologie de son habitation ou son quartier futur.

Néanmoins les autorités publiques vont collaborer, au mieux, avec les acteurs de ce grand projet urbain, et insérer leur action au sein d'une politique nationale qui se veut démocratique et participative.

La participation des acteurs de la ville (Administrations, collectivités locales, services techniques, promoteurs, futurs acquéreurs habitants...), dans des réunions périodiques, organisées par M le Wali, permettait des prises de décisions concertées et un management politique intelligent, propulsant de nouvelles dynamiques à la conception et gestion de ce projet. L'inscription de cet habitat collectif dans l'urgence et dans les possibilités liées à l'application de la Circulaire ministérielle du 28/04/2004 relative à l'octroi de l'aide de l'état à l'acquisition d'un logement, a générée un flux important de population voulant en bénéficier. La ville de Guelma était bousculée par ce programme d'habitat collectif social, qui permet la participation financière pour l'acquisition d'un logement collectif social.

Nous allons vérifier cette participation dans la temporalité du projet, puisqu'elle s'est limitée, dans la pratique urbaine, en une forme financière, impliquant directement les futurs copropriétaires vers un engagement de responsabilité (gestion de leur cité future).

Les futurs copropriétaires doivent, désormais, s'organiser en associations (la loi le permet) pour pouvoir participer et obtenir le droit d'être consultée dans les décisions concernant leur future cité.

5.9.2. La participation des futurs copropriétaires

5.9.2.1. La participation financière

Les listes de postulants (futurs acquéreurs de logements sociaux) ont été préparées par les services des collectivités locales et les promoteurs, approuvées par les autorités

publiques (DAIRA), puis transmises avec dossier auprès de la caisse nationale du logement CNL (tutelle ministère de l'habitat).

La participation financière de l'état était fixée à 25% du coût du logement (Aide de l'état selon la circulaire ministérielle du 28/4/2004, et le restant est à la charge du futur copropriétaire. La validation des dossiers a pris beaucoup de temps (1 à 2 années pour les meilleurs cas). Cependant, et vu la nouveauté de l'opération et son urgence, les promoteurs immobiliers ont pris le soin de demander les premières tranches financières auprès de futurs acquéreurs¹⁹.

Les textes relatifs à la promotion immobilière prévoient des obligations de garantie pour la vente des biens immobiliers (vente sur plan) auprès du fonds de garantie et de caution mutuelle de l'activité de promotion immobilière (Loi, 2011)

L'opportunité de participer financièrement à l'acquisition d'un logement social (limité en coût et en surface), représente, pour notre cas d'étude, un acte à travers lequel la démarche projet urbain doit s'ajuster dans le contenu, pour répondre à cette demande sociale de priorité (typification des unités d'habitation, suppression du logement individuel, gestion de temporalité, liée surtout au nombre important d'acteurs agissants dans la discorde).

5.9.2.2. Autres formes de participation

La nouveauté de cette forme de réaliser des logements collectifs, et l'introduction du partenariat public-privé aux vues de la réalisation de ce vaste programme d'habitat collectif (dans un but politique d'atténuation de la crise de logement qui secoue le pays depuis l'indépendance), sont autant d'éléments générant une nouvelle dynamique qui a propulsée des contraintes et des intérêts contradictoires que le projet urbain doit gérer dans la temporalité.

La contractualisation de la vente du produit (le logement) permet un règlement financier par tranche, et suivant l'avancement des travaux.

¹⁹Nous apportons notre témoignage pour cet acte, nécessaire aux dires des promoteurs, pour l'engagement réel de la réalisation des projets (Nous avons assumé la mission de maîtrise d'œuvre auprès des promoteurs privés)

L'aide de l'état est versée au fur et à mesure de l'avancement des travaux, ces derniers doivent être sanctionnés par des procès-verbaux de réception des travaux, et ce contrôle est effectué par les services de la direction de l'urbanisme de la Wilaya.

Quant aux futurs copropriétaires et habitants, ils ne peuvent porter leur doléance ou participer à quoi que ce soit sans s'organiser sous forme d'association de quartier, car la loi leur permet de s'organiser en association. « *La spécificité de la question du logement au regard d'autres champs des politiques publiques tient de ce point de vue à la nature polymorphe de l'objet : à la fois marchandise résultat d'un processus de conception et de fabrication, bien économique et patrimonial, bien social et droit social, production publique et espace de la vie privé* » (Bacque, 2012).

5.9.3. Le coût du logement

Le coût du logement, typifié en surface (F3 de 60 m² habitable), a été arrêté à 2 millions de dinars Algériens y compris sa viabilisation tertiaire (Circulaire, 2004), les voies et réseaux divers qui relatent du secondaire et primaire sont à la charge de l'état (suivi de l'opération confié à la direction de l'urbanisme et de la construction de la Wilaya de Guelma, tutelle ministère de l'habitat).

La participation de l'état a été arrêtée comme suit :

- ✓ Le montant de l'aide est fixé à 500.000 DA, y compris la viabilisation tertiaire.
- ✓ L'assiette foncière est cédée aux promoteurs avec un abattement de 80% du prix fixé.
- ✓ L'opération est exonérée de l'imposition sur revenu, la TVA est fixée à 7%.

*La satisfaction est visible, puisque peu importe le délai d'attente, le paiement est fixé par tranche, en fonction de l'avancement des travaux, la finalité c'est de posséder un logement et en finir avec ce problème crucial, le reste vient avec le temps et ce n'est pas primordial.*²⁰

5.9.4. Rôle des professionnels de l'espace

Les professionnels de l'espace agissent, en forme de consultants, pour répondre aux demandes des promoteurs, et ils appliquent le règlement du POS Sud en matière d'occupation de l'espace et de composition urbaine.

²⁰Ce constat est un vécu pour nous, il y a même un surplus de demandeurs qui cherchaient à avoir cette possibilité d'acquisition d'un logement, selon cette formule, auprès des promoteurs avec lesquels nous avons assumé une maîtrise d'œuvre dans ce site.

Les surfaces habitables sont arrêtées et les types de logement en F3 et F4, et les professionnels de l'espace agir avec l'état de fait suivant (Figures 5.11, 5.12 et 5.13) :

- ✓ Assiette foncière découpé sur mesure (surface, hauteur, aménagements extérieurs)
- ✓ Gabarit de constructions sous forme de boîte (24mx12mx5 niveaux).
- ✓ Alignement de bâtiment obligatoire sur route (avec les locaux commerciaux).
- ✓ Un minimum d'aménagement extérieur (parkings, espaces verts et espaces de jeux).
- ✓ Façades typifiées avec un minimum de traitement et de recherche architecturale
- ✓ Structure en béton armé, remplissage brique ou parpaing.
- ✓ Distribution spatiale à l'intérieur des logements limité à un travail de fonctionnalité.

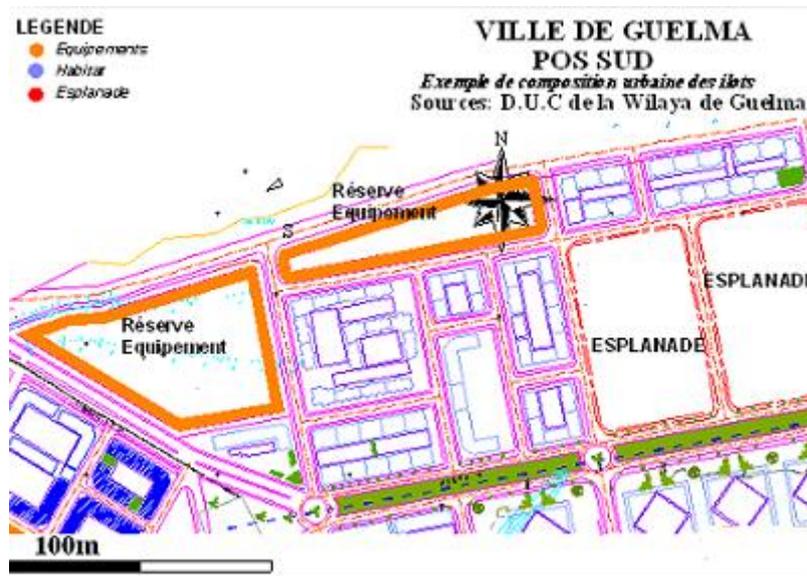


Figure 5.11: POS Sud, exemple de composition urbaine d'îlots pour le logement collectif
Source: DUC Wilaya de Guelma, modifié par l'auteur

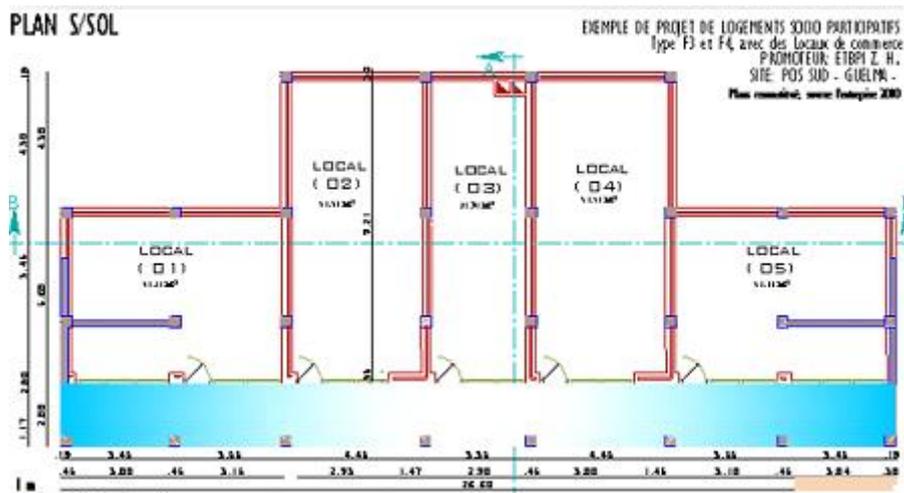


Figure 5.12: POS Sud, exemple de sous-sol commercial dans un bâtiment de logements collectifs
Source : DUC Wilaya de Guelma, modifié par l'auteur



Figure 5.13: POS Sud, exemple d'un RDC, commerce et habitat type F3 collectifs
Source : DUC Wilaya de Guelma, modifié par l'auteur

En résumé, il n'y a pas de chez d'œuvre à réaliser (*Figure 5.14*), mais juste des cubes à rendre fonctionnelles, les arranger l'un à côté de l'autre, veillez à ce que les locaux commerciaux ne soient pas empiétés par les habitants de logements, pour une vente aisée, et concevoir un logement au moindre coût pour faciliter sa réalisation. Les architectes, urbanistes et ingénieurs ne sont, d'une façon générale, consultés que pour adapter et appliquer les directives et ordres de ces maîtres d'ouvrages.

En fin de compte, il y a le futur acquéreur, qui cherche aussi un produit de qualité, produit qu'il va pouvoir posséder et habiter. Il sera contraint toutefois d'accepter le choix, moyennant des modifications et une personnalisation de son choix dans le temps.

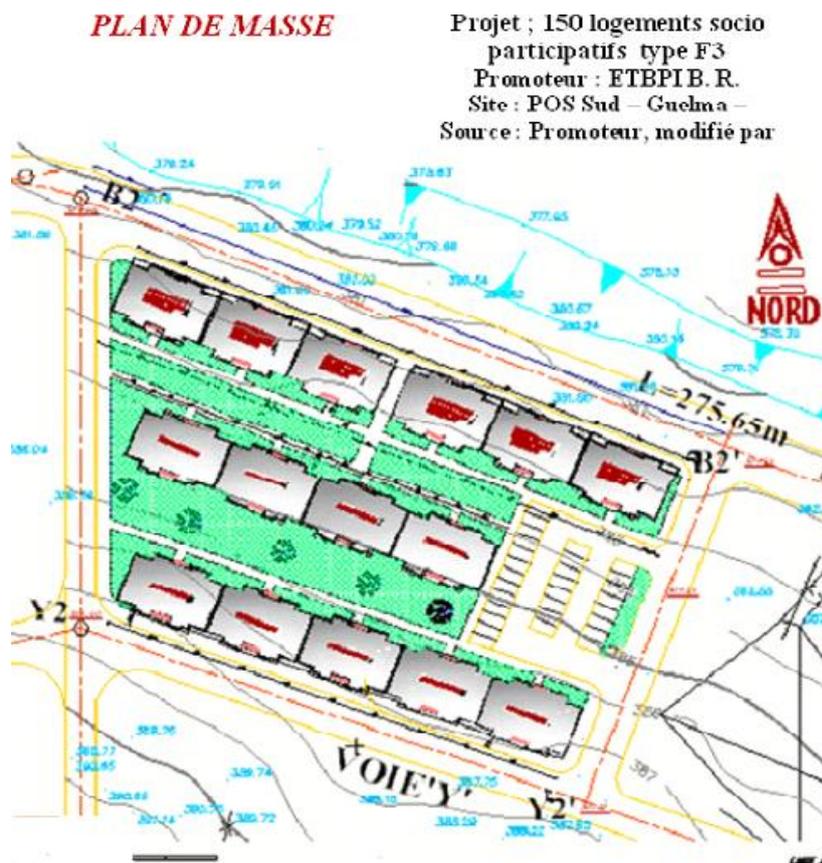


Figure 5.14: POS Sud, exemple de composition urbaine d’îlots pour le logement collectif
Source : DUC Wilaya de Guelma, modifié par l’auteur

5.10. Le jeu des acteurs

La réalisation de ce projet s’est effectuée en deux grandes étapes, après le choix des promoteurs réalisateurs de programme de logements collectifs, effectué par les autorités publique, certains d’entre eux ont désisté, ce qui donna l’occasion à d’autres promoteurs d’être sélectionnés pour la réalisation du restant de programme, le nombre total des logements a dépassé les 4000 logements (type collectif F3-F4, en R+5 et R+6), les tours en R+14 n’ont pas fait l’objet de réalisation, et L’AADL, promoteur réalisateur de ce programme, préféra plutôt de le transformer en Commerce+5Etages (*Voir tableaux En Annexe A*).

Le chantier ouvert, les autorités publiques entame une série de consultations pour la réalisation de l’infrastructure de ce grand projet (plus de 130 hectares). Donc ces travaux ont démarré simultanément, ce qui provoqua des difficultés énormes pour la gestion de cette réalisation. D’un autre côté, les contraintes administratives, liées à la gestion des dossiers de futurs acquéreurs, créa un grand mécontentement chez les promoteurs. Les

autorités publiques ont suivi cette réalisation par l'organisation de réunions périodiques avec les promoteurs et les directions concernées par la réalisation de ce projet²¹.

Les futurs acquéreurs ont été, dès la première heure du lancement des travaux de réalisation, veillant à la bonne réalisation de leur logement, et il y a, même, ceux qui se sont organisés en groupes pour assister à ces réunions. De leur part, les promoteurs, ont saisi cette opportunité pour proposer, en conception architecturale, des locaux de commerce au niveau des RDC et des sous-sols dans tous les bâtiments des projets.

Le nombre très élevé des demandeurs de ce type de logement collectif en copropriété, et le prix de cession abordable financièrement par une large couche sociale, sont autant de facteurs qui ont poussés les autorités locales à modifier le POS en généralisant le logement collectif en R+5 et C+5. La placette centrale déplacée et réduite en surface pour laisser place à la réalisation de quatre tours en C+14 qui, faute de réalisateur, ont cédées la place aux bâtiments C+5. Le logement individuel a disparu, laissant place au logement collectif, et cette modification importante dans le choix initial va générer une cité périphérique pauvre en typologie d'objets architecturaux et en paysage urbain.

5.10.1 Les modifications accordées par les autorités publiques locales

Il a été demandé aux promoteurs de remplir les fiches techniques, selon le modèle du Ministère de l'habitat, les propositions qui feront l'objet de l'aide de l'Etat, et au profit des futurs acquéreurs, doivent ne pas dépasser les 60,00m² en surface habitable, néanmoins les promoteurs en proposés des logements F4 aussi, et avec des surfaces qui dépasse les 80,00m² comme surface habitable, l'objectif étant la plus-value en matière de rentabilité économique de l'action, et aussi pour satisfaire à une demande importante des logements en F4, au lieu du F3.

²¹Nous avons assisté, comme maître d'œuvre, à plusieurs réunions regroupant les promoteurs, les directions de Wilaya concernées, les représentants des acquéreurs et les professionnels avec Monsieur le Wali de la Wilaya de Guelma.

Les promoteurs ont obtenu des permis de construire avec les modifications au niveau du RDC par les locaux de commerce comme plus-value à leur action.

Nous présentons ici quelques séries de modifications apportées, et en réalisation (Voir figures 5.15, 5.16 et 5.17) :

- Modification des masses et des dispositions d'accès aux îlots (aménagement tertiaire).
- Réalisation, de presque, tous les RDC en locaux de commerce.
- Empiètement des voies de circulation et trottoirs par des aménagements d'accès aux locaux commerciaux...
- Modification des îlots réservés à la réalisation de quatre tours en R+14 (200 logements), et aménagement de logements en R+5 au niveau de la grande placette
- Modification des îlots réservés au logement individuel en logements collectifs en R+3 seulement.

Les promoteurs ont apporté des modifications, pendant la réalisation des façades contenant d'éléments décoratifs ou brises soleil, et le but est de réduire le coût de réalisation.

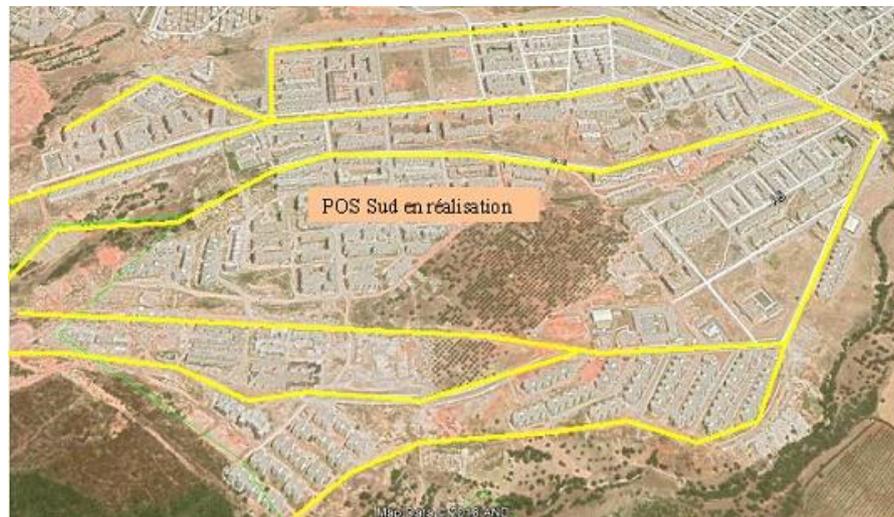


Figure 5.15: POS LE POS Sud en réalisation
Source : Google Earth, consulté le 27/4/2018



Figure 5.16: 100 logements collectifs en C+5

Source : L'auteur



Figure 5.17 : 160 logements collectifs en C+3

Source : L'auteur

5.10.2. Le programme de logements en réalisation

Le programme de logement, qui fait objet de réalisation, a été scindé en deux tranches (*Figure 5.18*), et la première tranche a été lancée durant les années 2006-2007²². Cette première tranche occupe l'axe central du POS Sud, et qui se présente, aujourd'hui, en boulevard bordé d'activités commerciales variées et ce, malgré les travaux en cours et la défaillance des routes et voies.

Ce programme de logements, en réalisation, se caractérise par les difficultés d'accès, l'encombrement dans les occupations des sites (surtout pour les projets dans les mêmes sites et répartis entre deux ou trois promoteurs), et les faibles moyens de réalisation. Pour la deuxième tranche, lancée à partir des années 2007-2008²³, elle a occupé le restant du territoire du POS, le nombre des promoteurs était plus important, et le quota par promoteur a été réduit, et allant jusqu'à 30 logements pour certains promoteurs, ce qui explique l'urgence de l'opération, et la volonté d'élargir le champ d'action au plus grand nombre possible d'acteurs économiques dans la ville.

²² Selon les services de la direction du logement de la Wilaya de Guelma.

²³ Idem



Figure 5.18: LE POS SUD en cours de réalisation, chronologie des travaux
 Source : DUC GUELMA, Co-auteur

5.11. Construire avec le temps, la démarche du projet urbain face à la temporalité

La composition urbaine initiale propose la réalisation d'une grande placette, en dominance et orientée vers le NORD-EST, comme réplique à ce qui se trouve au niveau du centre névralgique, les trois grands axes de communication sous forme de boulevard avec arcades et commerce de valeur, l'aménagement des zones en contact direct avec l'environnement immédiat (les grands lotissements en souffrance de structuration et mal équipés), l'implantation d'un équipement culturel de valeur au niveau de la grande placette, et la réservation de terrain pour la réalisation d'équipements et de sièges d'envergure. La variation des typologies de constructions réservées à l'habitat formait une alternative à saisir, puisqu'elle va contenir de l'habitat individuel aussi. Ce projet urbain prétend soulager la ville et former un centre niveau 1, aidant à la restructuration de la zone SUD (périphérie en souffrance).

Les autorités publiques locales ont assumé le pilotage du projet urbain par l'organisation de réunions périodiques regroupant les acteurs de la ville, et cette manière intelligente a pu réduire les conflits dans les actions sectorielles et les agissements conflictuels des promoteurs lors de l'exécution des projets sur terrain, ainsi que les lenteurs administratives dans le traitement des dossiers et les validations. Le projet urbain, comme

démarche, peut saisir cette opportunité de réaliser plus de 4000 logements LSP au profit d'une catégorie de citoyens ne disposant pas de moyens financiers conséquents pour la réalisation d'habitation individuelle ou autres.

« Le secteur de l'habitat s'est attelé tout au long des dix dernières années agir en vue de diversifier l'offre de logement. En plus du soutien accordé au logement social et rural, l'aide de l'état a été élargie à d'autres populations disposant de revenus intermédiaires qui peuvent désormais accéder au logement selon diverses formules telles que le logement social participatif (LSP) et la location-vente » (MHU, 2009)

La préoccupation politique et financière forgeait cette décision de programmer la réalisation de ce type de logement. Une décision qui a été suivie d'une série de dispositions réglementaires, administratives et techniques (choix de promoteurs, validation de listes de futurs acquéreurs, choix de parcelles et d'ilots pour les constructions, constitution de dossiers d'acquéreurs et dépôt auprès des services de la CNL pour validation des listes, études d'architecture et approbation de dossiers d'exécution...).

Le pilotage de cette opération a été confié aux services de la DUC et de la DLEP, le Wali en personne programmait des réunions périodiques de coordination regroupant tous les acteurs, des échéances ont été arrêtées. *« Il semble que si l'on veut espérer améliorer quelques dysfonctionnements coûteux, financièrement et socialement, on pourrait essayer de coordonner deux ou trois de logiques concurrentes et contradictoires » (Mangin, 1999)*

Quant au temps des projets et des chantiers, c'est la réalisation en lenteur, des bâtiments typifiés en R+5, avec des locaux en RDC, et commence à réaliser le bâtiment avant le tracé des routes et voies (*Figure 5.19*). L'important c'est de démarrer les travaux et gagner un peu de temps, le reste viendra par la suite.



Figure 5.19: Les premières installations de chantiers au POS SUD en 2007
Source : L'auteur

Le financement de ces opérations été assuré par les futurs acquéreurs à hauteur de 75% d'un montant qui ne doit pas dépasser les deux millions de Dinars Algériens (Circulaire, 2004), l'intervention des banques pour assurer ce financement à travers des prêts est conditionné par un acte de vente sur plan, la bureaucratie administrative freina longtemps le rythme d'avancement des travaux et contribua au prolongement des délais de réalisation.

Les figures qui suivent, et qui représentent quelques exemples de projets en réalisation, montrent clairement l'occupation des RDC des bâtiments par les locaux commerciaux. Les figures 5.20, 5.21, et 5.22 représente les axes structurant du POS réalisé avec les réseaux viaires, et le boulevard central qui est doté de promenade piétonne au milieu. Les programmes en cours de réalisation sont présentés en couleur marron sur la figure 5.23, et la grande placette de ce POS fait l'objet d'occupation pour la construction de la plus grande mosquée de la ville de Guelma.



Figure 5.20: le grand boulevard central du POS Sud après la réalisation des voies et de l'éclairage
Source : L'auteur2017



Figure 5.21: LE POS SUD en chantier, bâtiments en réalisation au sein du Boulevard central avec des locaux commerciaux en RDC
Source : L'auteur2014



Figure 5.22: LE POS SUD en chantier, bâtiments réalisés le long du Boulevard central avec des locaux commerciaux en RDC
Source : L'auteur2017



Figure 5.23: LE POS Sud, la couleur marron représente les projets en cours de réalisation
Source : DUC de la Wilaya de Guelma, Co-auteur

5.11.1. Les projets en réalisation face aux délais prorogés

Les difficultés liées au financement des projets, et la réalité du terrain, nécessitant des efforts supplémentaires, ont heurtées toutes les prévisions et les plannings de réalisation.

Cependant les promoteurs essayent, chacun à sa manière, d'approvisionner le chantier et de réduire les charges jusqu'à bonnes nouvelles.

Le traitement des dossiers au niveau de la CNL prend beaucoup de temps, et les futurs acquéreurs n'arrivent pas à satisfaire les échéanciers de paiement. Certains futurs

acquéreurs réclament l'acte de vente en plan comme le prévoit la réglementation sur la promotion immobilière (Loi, 2011), mais le promoteur voit dans l'application de cette loi un autre problème, et c'est l'incapacité de satisfaire à cette action qui doit être collective.

Les promoteurs avancent même que beaucoup de dossiers sont en justice, car une large partie de futurs copropriétaires ne paye plus, ce qui ralentie la cadence des travaux pour le projet

Le non-respect des prévisions de réalisation engendre, en fait, des coûts supplémentaires, et qui sont dus à la nature du marché de bâtiment et travaux publics. Nous avons posé la question relative à cet état de fait, et qui va nuire à certains projets et retarder d'avantage, au chef de service habitat à la direction du logement de la Wilaya : *« Pour le montage financier de ces opérations de logements sociaux, et qui font l'objet de participation financière de la part des futurs acquéreurs, la procédure prévue pour gérer ces situations et d'établir l'acte de vente sur plan avec des échéanciers de paiement et d'avancement des travaux, afin de pouvoir situer les responsabilités et de faire recours à la justice pour les cas défaillants. Cette opération est une première pour nous, et nous allons faire des rapports et proposer des solutions, mais pas maintenant ».*

5.11.2. Les projets d'équipements

Les autorités publiques n'ont pas tardé à programmer la réalisation de certains équipements publics au sein de se POS, car les populations commencent à occuper les logements, et leur revendication ne va pas tarder.

Les premières réalisations étaient les équipements scolaires, et un centre de santé. Pour ce qui est de la placette une association de mosquée voit le jour et place le placard publicitaire pour la grande mosquée de la ville de Guelma (Figures 5.24, 5.25, 5.26, 5.27, 5.28).

Le POS sud est encore en chantier, et certains équipements de proximité, ainsi que des services de la commune et d'autres administrations étatiques ne se sont pas installés.

Les premiers habitants vont vivre pour une bonne période dans cette situation de manque de beaucoup d'activités et de services.



Figure 5.24 : Carte des équipements réalisés au sein du POS Sud

Source : DUC Guelma, Auteur



Figure 5.25 : Equipement éducatif (Ecole fondamentale) réalisés au sein du POS Sud

Source : Auteur2014



Figure 5.26: Equipement éducatif (CEM) réalisés au sein du POS Sud

Source : Auteur2017



Figure 5.27 : Locaux commerciaux réalisés au sein du POS Sud.

Source : Auteur2017



Figure 5.28 : terrain réservé à la réalisation de la plus grande mosquée de la ville de Guelma, au sein de la place centrale du POS Sud.

Source : L'auteur2017

5.11.3. Les projets des voies et réseaux divers

La réalisation des voies et des réseaux a pris beaucoup de temps et à tarder, les raisons étaient multiples, et elles sont dues à la programmation partielle des actions de réalisation. Les difficultés d'exécution avec ce nombre important d'acteurs sur terrain, et agissant séparément, étaient un défi pour les autorités publiques locales (Figures 5.29, 5.30). On peut résumer, d'après le vécu de ce POS, la genèse des opérations lancées par le maître de l'ouvrage DUC de la Wilaya de Guelma comme suit :

- Lancement de l'opération de réalisation des voies (plusieurs entreprises sélectionnées après procédure réglementaire), la priorité était accordée aux axes centraux pour permettre le mouvement.
- Les réalisations de voies s'effectuaient sous forme de terrassement, compactage de TVO, et cela en attendant l'achèvement des bâtiments.
- Lancement des travaux de l'assainissement extérieur, et par tranche, ce qui a retardé un peu les travaux des promoteurs, en engendrant des délais supplémentaires. Plusieurs entreprises se chargeaient de la réalisation de l'assainissement extérieur.
- Lancement des travaux de réalisation du réseau d'AEP, effectuée suivant un échancier arrêté en fonction des achèvements de bâtiments et des travaux d'assainissement extérieur
- L'éclairage extérieur a fait l'objet d'une réalisation au niveau du boulevard central, et il se réalise au fur et à mesure sur l'ensemble du territoire du POS.



Figure 5.29: Le boulevard central et l'éclairage public réalisés partiellement. **Source :** Auteur 2014



Figure 5.30 : Réalisation partielle des conduites d'eau potable et d'assainissement extérieur.

Source : Auteur 2014

Conclusion

« *Le plan s'abîme souvent dans la réalité* »(Toussaint, 1998)

Le développement social et urbain ne peut être conçu qu'à travers une gouvernance qui intègre une participation active des citoyens et acteurs potentiels.

La relation entre les pratiques sociales et la conception du projet urbain permet de :

- Renouveler les méthodes et les techniques de mise en œuvre pour analyser les pratiques sociales afin de les rendre opératoires dans le projet, d'où l'importance des négociations et réajustements de projet(s) dans la temporalité.

- mettre en relief les différentes démarches des acteurs du projet : les autorités publiques, les promoteurs réalisateurs et les futurs copropriétaires de la cité en réalisation.

Dans les pratiques urbaines de l'actualité, la ville de Guelma subit des transformations profondes, tant sociales que spatiales, et pour assoir un développement urbain et socio-économique les autorités publiques adoptent les programmes d'urgence comme moyen permettant d'atténuer les disparités sociales et répondre, même partiellement, à la demande sociale galopante en matière de logement, emplois, éducation, santé...etc.

Le POS Sud, dernière grande extension de la ville de Guelma tente de soulager la ville de Guelma, en intégrant des espaces de centralité secondaire, et en restructurant la périphérie Sud, par sa dynamisation en équipements de valeur. Néanmoins cette action spatiale se heurte, comme projet urbain, à un autre projet politique appelé « programme d'urgence », et ce projet urbain comme démarche doit s'adapter, car elle est supposée flexible et ajustable, ce projet urbain doit répondre à des besoins en logements, des besoins à l'emploi, et des besoins à l'activité industrie de bâtiment.

Telles sont les grandes lignes, dictées par le seul maître d'ouvrage qui est l'autorité publique, le restant des acteurs doivent suivre ces grandes lignes, en adaptant ses besoins et ses moyens d'action qui vont permettre d'en tirer profit, et d'agir dans un contexte marqué par le besoin, en quantité, de se loger et être à proximité des équipements sociaux et services qu'offre un espace urbain « chef-lieu de Wilaya ».

Les autorités publiques locales ont adopté une stratégie de négociation et concertation avec les acteurs de la ville en effectuant des réunions de coordination au siège de la Wilaya, ce qui a favorisé le partage des décisions et les implications des acteurs dans le projet, et on a assisté à une atténuation des litiges et intérêts contradictoires des acteurs de ce projet urbain.

La participation financière des futurs acquéreurs de logement a formé une dimension transversale importante autour de laquelle ce projet urbain doit se réajuster et s'adapter dans le temps pour répondre à un besoin qui urge « le logement social »,

Nous avons suivi, dans ce chapitre, la problématique de ce POS et les modifications apportées à ce projet urbain par le maître de l'ouvrage pour saisir une opportunité de réaliser des logements sociaux au profit des habitants de la ville, et au moindre coût.

Ce choix avait comme objectif de permettre à la classe dite moyenne d'accéder au marché du logement, et avec un coût abordable selon le revenu de cette classe qui a été exclu du social locatif et de la construction individuelle trop coûteuse. Les promoteurs ont saisi cette opportunité pour proposer, et en accord avec le maître de l'ouvrage, des locaux commerciaux aux RDC des bâtiments qui vont devenir C+5 au lieu de R+5, et leur participation, à la réalisation de ce grand projet urbain, était liée à cette proposition rentable.

Cette approche, liée au vécu de ce projet urbain comme démarche, nous donne une réponse à notre questionnement de départ, et qui est relatif à l'influence des dimensions participation et concertation sur les pratiques urbaines, et que le projet urbain comme démarche participative est une alternative au projet, et notamment le POS en création.

CHAPITRE VI

INTERPRETATION DES DONNEES DE L'ENQUETE, ANOMALIES ET REVENDICATIONS

Introduction

Le projet urbain doit donner des réponses à des oppositions, il est souvent affronté à des aléas économiques, politiques et sociaux. « ...le projet n'est plus seulement un dessein doublé d'un dessin. C'est aussi un outil dont l'élaboration, l'expression, le développement et la mise en œuvre révèlent les potentialités et les contraintes qu'imposent la société, les acteurs en présence, les sites, les circonstances, et les événements. Le projet est également un analyseur et un outil de négociation. » (Ascher, 2001)

Il n'y a pas de solutions parfaites, terminées, mais plutôt des ajustements et des adaptations, des opportunités à saisir, c'est ce qui renforce la flexibilité du projet urbain et l'explique. Cette thèse interroge les pratiques urbaines publiques sous l'influence de la participation et la concertation, et une particularité est donnée aux jeux d'acteurs de cette extension Sud de la ville de Guelma (les autorités publiques, les promoteurs et les futurs copropriétaires des logements collectifs), par l'investigation du terrain de réalisation de projets de logements collectifs en copropriété, et de l'entretien avec ces acteurs.

Nous étions intéressés par les modalités d'organisation de cette participation, et les stratégies des acteurs dans la gestion des intérêts souvent contradictoires. Les modifications faites sur le projet en réalisation par les promoteurs, et les changements, effectués par les futurs acquéreurs à l'intérieur et l'extérieur des logements, sont autant d'indices pouvant nous aider à renforcer notre hypothèse de projet urbain comme démarche participative prometteuse de la solution du projet partagé.

Dans ce chapitre nous abordons les pratiques urbaines des acteurs de ce projet en réalisation (Les futurs copropriétaires des logements collectifs en copropriété, les promoteurs réalisateurs de projet et les autorités publiques locales) au sein de cette grande cité, composée de plus de 4000 logements collectifs²⁴, nous présentons les interprétations des données de l'enquête auprès des acquéreurs, et qui s'articulent autour de dimensions qui se rapportent à notre thématique (participation financière pour l'acquisition d'un

²⁴ Le chiffre recueilli (DLEP Guelma – 2013-) est de l'ordre de 4175 logements en réalisation.

logement en copropriété, gouvernance, modes d'appropriation de l'espace, activités, le projet urbain en réalisation, l'image de la cité).

L'interprétation des données de l'enquête auprès des acquéreurs des logements collectifs en copropriété, et l'entretien avec les promoteurs réalisateurs et avec les représentants des autorités publiques locales va nous apporter des réponses quant à notre hypothèse relative au projet urbain comme démarche prometteuse de la solution du projet notamment dans la création des POS, nonobstant qu'il utilise la participation et la concertation, et ce qui permettra l'élargissement de la sphère du consensus.

Les assises de la thématique de cette enquête sont fondées sur cette forme de participation financière pour l'acquisition d'un logement collectif en copropriété, et c'est une participation qui a engendrée des responsabilités concrètes liées à la gestion du projet dans le temps.

Les futurs acquéreurs de ces logements sont aussi les habitants et les usagers de ce produit, et ils vont défendre leurs intérêts, et les manières seront variées et contentieuses.

En effet les promoteurs et le maître d'ouvrage délégués pour la réalisation de ce grand projet ont dû négocier et modifier certaines dispositions du projet, et ces futurs habitants copropriétaires interviennent, de leur manière, pour prendre part dans la conception et les modifications de l'intérieurs des logements surtout. L'espace extérieur est, pour le moment, un *no mans land*.

Les avis de cette catégorie d'acteurs (les futurs copropriétaires des logements collectifs) est d'importance, car ils vont nous aider à mettre en exergue leur influence, comme acteurs à part entière, dans la fabrication de cette partie de ville, et ces acteurs seront, à l'avenir, les responsables de la gestion leur cité.

Ce qui nous aide au mieux de comprendre le jeu des acteurs, et de déterminer l'importance de cette forme de participation dans le choix de l'image future de ce projet urbain. « *De simples textes juridiques ne suffiraient pas pour que l'on puisse parler d'institutionnalisation de la démocratie participative : encore faut-il que ces textes soient appliqués et appropriés par les acteurs. Le constat de l'existence de ces textes doit être*

articulé avec une analyse des processus par lesquels on leur donne sens à travers des usages pratiques »(Blatrix, 2000).

Les avis des acteurs impliqués dans la réalisation et la gestion de ce grand projet urbain pour la ville de Guelma est primordial, car ils vont présenter une démonstration pour ce qui est de la discorde ou de la concorde de la gestion du projet, et des intérêts à défendre pendant leur action.

L'entretien avec ces acteurs apportera des éclaircissements sur les stratégies adoptées et les ajustements effectués pendant la réalisation du projet urbain.

« En construction neuve, la participation des habitants peut constituer un levier d'innovation architecturale et d'amélioration de la qualité d'usage. Le haut niveau de satisfaction des habitants s'explique alors par : l'adaptation des logements aux usages, les services liés aux espaces partagés, la vie sociale intense, la maîtrise des coûts, l'attractivité locative et l'identification au lieu de vie, sans compter les nombreux apprentissages liés à la participation »(Gaetan, 2017).

6.1. Les acteurs de la ville face à de nouvelles conditions de gestion urbaine

Dans notre cas d'étude le POS Sud présente une expérience de projet urbain qui s'adapte à un programme politique affichant une volonté d'atténuer un problème social qui s'appelle crise de logement, il doit répondre aux besoins, sans cesse galopants, en matière de logement social.

A cet effet le maître de l'ouvrage « les autorités publiques centrales et les autorités publiques locales » initie cette action pour satisfaire à une demande de logement de la part de toute la population de la commune de Guelma, et l'extension urbaine a traversé les étapes suivantes :

- Recherche de terrain à urbaniser dans la périphérie de la ville, acte à réaliser par le biais des instruments d'urbanisme (PDAU).
- Réalisation en études de POS d'extension « en priorité par rapport aux orientations du PDAU ».
- Mise à la disposition du ministère de l'habitat d'une assiette foncière et un règlement d'usages des sols pour la réalisation de son programme de logement.

Ce projet urbain, comme démarche, nous montre deux grandes lignes suivies, au sein desquelles toute l'action urbaine a été effectuée :

- Instruments d'urbanisme à la disposition des autorités publiques pour orienter et programmer les projets à réaliser (en quantité et en typologie), face à la programmation urgente des politiciens le professionnel de l'espace n'est autre que le technicien qui dessine et arrange l'espace selon des données et méthodes classiques (croissance démographique, emplois et activités, logements, équipements de proximité) pour répondre aux besoins d'un programme politique.
- L'accession à la copropriété d'un logement en copropriété implique des suites juridiques liées à la responsabilité dans la gestion de l'espace, participation financière pour l'acquisition et participation financière et effective dans la gestion de la cité²⁵.

De ce fait naissent de nouvelles conditions qui vont, dorénavant, orienter la production urbaine à travers des projets urbains comme réponse aux besoins urgents d'une société en matière de logement social surtout. L'autorité publique, à travers cette expérience, tente aujourd'hui de maîtriser la gestion de son choix par :

- L'élargissement des missions de structures de pilotage de projets d'investissement (CALPIREF, ANDI et autres) au niveau de la Wilaya.
- La variation des types de logements à réaliser : création de L'AADL, promotion immobilière, le logement social locatif (LSL), le logement promotionnel aidé (LPA), le logement social participatif (LSP), et l'aide à la réalisation de l'habitat rural pour stabiliser la population et encourager la production agricole.
- L'implication de la société dans la gestion de ses cités, un arsenal de textes et lois liées à cette gestion existent déjà, leur application sur le terrain se fera selon les circonstances.
- La recherche d'une formule adaptée à une forme de démocratie participative²⁶, afin d'impliquer et motiver les collectivités locales afin d'élargir le champ de l'information auprès des populations pour ce qui est des décisions à prendre, délibérations et concertation avec les associations.

²⁵ Une série de lois et décrets existe déjà, concernant l'administration des biens immobiliers, comités de cité, promotion immobilière.

²⁶ **Déclaration du gouvernement** en date de juillet 2014.

La conception urbaine doit s'adapter à ces nouvelles conditions, les ajustements réglementaires et structures de suivi des grandes orientations et programmes politiques vont suivre.

6.2. L'appropriation de l'espace

L'appropriation de l'espace est une manière qui exprime l'identité, ainsi que les besoins fondamentaux d'un individu. *«L'espace de vie se confond pour chaque individu avec l'aire de ses pratiques spatiales. Correspond à l'espace fréquenté. Se compose de lieux attractifs, des synapses, de nœud autour desquels se cristallise l'existence individuelle ... l'espace de vie rend compte d'une expérience concrète des lieux. Toute pratique humaine comporte une dimension imaginaire. L'espace de vie devient alors un espace vécu n'échappant pas aux représentations »* (Guy, 2016).

La participation financière pour l'acquisition d'un logement en copropriété, encouragée et propulsée par les autorités publiques, donne naissance à une satisfaction visible chez les futurs copropriétaires²⁷, les promoteurs trouvent que la plus-value en RDC commercial est plus que motivante.

La participation financière de ses futurs copropriétaires a généré un certain droit de regard sur le produit (qui est le logement) et qui fait l'objet de réalisation de la part de promoteurs immobiliers, désignés par les autorités publiques, et sous des conditions administratives et financières fixées par le cahier des charges et les fiches techniques préparées par les services du ministère de l'habitat.

L'octroi de l'aide de l'État est conditionné par un état d'avancement des travaux, et qui est vérifié et validé par les services de la direction de l'urbanisme de la Wilaya (SUCH).

Le futur copropriétaire envisage une appropriation spatiale de son bien à sa manière, et sa marginalisation dans la conception de son espace va générer des réactions et des manières avec lesquelles il va utiliser son bien. *«...la nature de la politique urbaine est déterminée par le rapport de force du moment entre, d'un côté, les techno-bureaucrates représentant les intérêts parfois divers de leurs mandants et de l'autre côté, les diverses catégories d'habitants...En effets, les pratiques urbaines ou les pratiques d'usage quotidiennes des*

²⁷ Les promoteurs avec lesquels nous avons assumé la mission maîtrise d'œuvre, ont enregistré un nombre conséquent des demandeurs de ce type de logement, et dépassant de loin le programme à réaliser.

habitants, même si elles n'impliquent pas toujours la remise en cause d'une politique urbaine, s'approprie l'espace, en détournant les sens que lui donnent la législation, les mesures qui l'accompagnent et les projets autoritaires. Les stratégies d'appropriation peuvent provoquer ainsi des bouleversements dans la nature de la politique urbaine. »(Semmoud, 2003).

Les promoteurs, de leur côté, préfèrent se décharger de certains travaux à l'intérieur (un gain en plus), et laissent faire des transformations intérieures sous conditions. Le vécu de ces projets nous a permis d'être au milieu de ces réactions et travaux parallèles de modifications possibles et réalisables. Nous présentons les transformations effectuées par les futures copropriétaires, ainsi que les avis des représentants de l'autorité publique et les promoteurs avec lesquels nous avons assumé la mission de maîtrise d'œuvre.

« L'appropriation de l'espace par les individus permet de saisir la confrontation dans l'espace entre les pratiques de l'urbanistique et celles de la population et ainsi de mettre en évidence la dialectique qui existe entre les conditions de production et d'usages de l'espace »(Semmoud, 2007).

6.2.1. Les transformations constatées à l'intérieur des logements et sur les façades

La nature des modifications dépend des capacités financière des copropriétaires, et il y a des modifications faites par des copropriétaires comme obligation pour la sécurité et l'intimité (Barreaux métalliques pour les fenêtres et portes, Réservoirs, portes d'entrée doublée en métalliques, fermeture des loggias...), pour les modifications concernant les installations d'intérieurs en plomberie et électricité, ainsi que les revêtements de sol et muraux et les changements de parois intérieures avec peinture on a constaté ce type de travaux chez une minorité de copropriétaires (*Figures 6.1, 6. 2 et 6. 3*).

Nous résumons ces transformations et modifications en ce qui suit :

- Installation de citerne et bache à eau dans les loggias,
- Transformation des installations sanitaires (table de travail et évier de cuisine),
- Fermeture des loggias par un vitrage st des barreaux métalliques,
- Réalisation de deux portes (l'une en bois et l'autre en métal (sécurité),
- Réalisation de la dalle de sol (pour certains),
- Peinture et travaux de décoration d'intérieur (chacun son goût),
- Transformation des séparations intérieures au niveau du Hall et Séjour pour les logements type F4,

- Fermeture de loggias (besoin d'intimité et de sécurité),
- Barreaux métalliques pour les fenêtres.

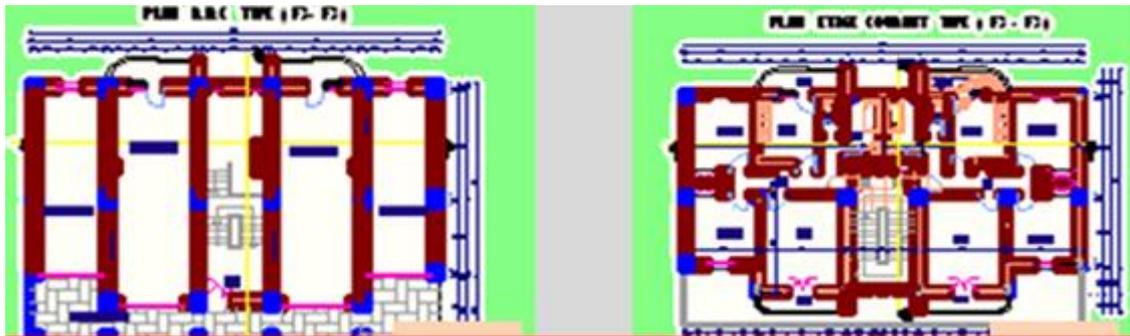


Figure 6.1: Plan RDC et plan étage courant de logements collectifs en Commerce+5étages et sous sol, montrant les locaux commerciaux en RDC.

Source : auteur, 2017



Figure 6.2: Modifications sur façades.

Source : auteur, 2017



Figure 6.3: Modifications sur façades.

Source : auteur, 2017

6.2.2. Les transformations constatées dans les îlots

Certains bâtiments offrent déjà des services et des activités commerciales telles que : L'alimentation générale, le caféteria, la coiffure, la pharmacie, le taxiphone, la pizzeria, la vente de quincailleries (Figures 6.4, 6.5), l'occupation des logements se fait, actuellement, en partie, et les îlots réalisés ne sont pas complètement occupés, les copropriétaires sont occupés par les réaménagements de l'intérieur des logements, les espaces verts, parkings et accès aux blocs ne sont pas encore aménagés ou occupés. L'aménagement extérieur des îlots est à la charge des promoteurs, et ces derniers tentent d'économiser leurs actions par la réalisation en lenteur d'un minimum d'aménagement extérieur tertiaire matérialisé par :

- La réalisation des branchements de réseaux divers vers les collecteurs principaux et les conduites principales,
- La réalisation des passages piétons et des voies tertiaires et parking,

- La réalisation des postes transformateurs pour l'énergie électrique,
- Les aménagements en trottoirs et escaliers pour l'accès aux locaux et logements.



Figure 6.4: Modifications sur façades et escaliers extérieurs.
Source : auteur, 2017



Figure 6.5: Modifications sur façades et escaliers extérieurs.
Source : auteur, 2017

6.3. Les promoteurs réalisateurs du programme LSP

Notre présence permanente sur le site nous a permis une relation rapprochée avec les promoteurs réalisateurs du programme de logements collectifs LSP, et nous avons questionné quelques promoteurs surs :

- Les conditions de déroulements de ce grand chantier,
- Les motivations de ce projet en rapport avec leur activité de promotion immobilière,
- Les problèmes rencontrés lors de l'exécution de l'opération,
- Les modifications dans projets avant et après l'obtention du permis de construire,
- Les relations avec les futurs copropriétaires et le maître de l'ouvrage (Représentants de l'autorité publique locale et l'autorité publique centrale).

Les réponses apportées à nos questions s'accordent, d'une façon globale, sur :

- La rentabilité contestée de l'opération sans locaux de commerce (Coût réduit et arrêté administrativement, non implication des banques dans l'opération, caractère social de l'opération avec des bénéfices très réduits, et dans des cas nul),
- Relations difficiles et contentieuses entre promoteurs et futurs acquéreurs de ces logements, et ces difficultés sont d'ordre financier surtout, car ils ne payent pas dans les délais, ce qui engendre des retards considérables dans l'exécution du projet et influe sur le coût final du logement, « *j'ai de l'ester en justice des postulants à ce*

*type de logement, car ils ont disparu après le versement de la première tranche, et ils ne répondaient pas à nos mises en demeure ».*²⁸

- Malgré l'accompagnement et les réunions périodiques avec Monsieur le Wali et Monsieur le secrétaire général, une bureaucratie et une grande lenteur caractérise les actions des directions de wilaya concernées par l'opération,
- Des problèmes cruciaux avec la CNL et les services des domaines dans l'approbation des dossiers des postulants à ce type de logement social très conditionné (liste arrêtée par les service de l'APC et la Daïra), et la validation des actes de vente sur plan, pour permettre un financement régulier et dans les délais pour cette opération, *«Nous faisons de l'administration des dossiers des acquéreurs, et, comme vous le savez, il y a des documents tels que les fiches de paye et la résidence qui doivent se renouveler après six mois, cela est un travail pénible et un casse-tête pour nous, à cause des retards dans la vérification et la validation des dossiers auprès de la CNL ».*²⁹
- Des retards dans le paiement des tranches par les futurs copropriétaires et la CNL, *« En matière de paiement de leur tranche, beaucoup d'acquéreurs ne respectent pas les délais, et ils ne se présentent pas à nos maintes convocations, et cette situation influe considérablement sur le coût et les délais du projet »*³⁰.
- La gestion des dossiers des acquéreurs n'est pas chose aisée à leur avis, et les promoteurs trouvent que cette gestion nécessite des frais qui ne sont pas arrêtés, et seules sont les promoteurs qui payent ces charges de gestion.
- Les difficultés liées au démarrage des travaux et aux contraintes des sites *« On est habitué, et on surmontera ces difficultés, certes il y a beaucoup de contraintes tant administratives que techniques et financières, mais nous réalisons nos bâtiments, et c'est aux services de l'état de nous accompagner, aider et réaliser les travaux de voies et réseaux dans les plus brefs délais possibles ».*³¹

Les autorités publiques locales ont opté pour les réunions périodiques comme les dernières alternatives permettent d'adoucir les difficultés et motiver les acteurs dans l'objectif de réussir ce grand projet urbain, qui est, aussi, un projet politique et social.

²⁸Déclaration d'un promoteur lors sur les difficultés financières rencontrées avec les futures copropriétaires, ainsi que la complexité de la gestion des dossiers administratifs des acquéreurs.

²⁹Déclaration d'un des promoteurs réalisateurs d'un programme de logements LSP au POS SUD

³⁰Idem

³¹Déclaration d'un des promoteurs réalisateurs d'un programme de logements LSP au POS SUD

Ce projet s'adresse à la ville de Guelma pour répondre à un besoin de se loger, et à moindre coût, et les habitants de la ville de Guelma vont être les premiers bénéficiaires de cette opération d'envergure.

Les réunions périodiques, comme action intelligente permettant la coordination entre acteurs, formaient l'occasion des promoteurs pour négocier et gérer leur intérêt dans ce projet urbain qui s'ajuste, s'adapte et se réalise dans le temps.

6.4. La direction de l'urbanisme et la direction du logement et équipements publics, structures désignées pour piloter le projet urbain POS Sud

Le pilotage de cette opération été assumé par les services de la DUC et de la DLEP, Le Wali en personne programmait des réunions périodiques de coordination regroupant tous les acteurs, des échéances ont été arrêtées.

Nous nous sommes rapprochés des chefs de service de ces deux directions pour apporter des éclaircissements quant au déroulement des opérations de concertation et de négociations avec les différents acteurs de ce POS.

« L'organisation de réunions périodiques avec tous les promoteurs désignés pour la réalisation de ce programme d'habitat participatif, nécessite des préparations et des contacts avec les services techniques des directions telles l'hydraulique, la Sonelgaz, les domaines, l'environnement, les forêts..., ce qui nous permet d'arrêter les échéanciers et de préparer la documentation technique et réglementaire concernant cette opération de grande envergure »³².

Pour les services d'urbanisme et d'architecture au niveau de la DUC c'est une mission d'envergure, car ils ont été chargés d'accompagner les promoteurs dans leur relation avec les services des domaines pour les actes de cession de terrain, ainsi que dans la préparation du dossier de permis de construire et de l'implantation des constructions. Ces services agissent et coordonnent à la limite de leur moyen, car ils étaient chargés de missions supplémentaires, et ils n'ont pas les moyens humains et matériels pour effectuer ces missions en plus, et pour accompagner dans l'urgence ce nombre important de promoteurs sur site. *« Certaines missions dépassent nos prérogatives et nous devons les faire pour réussir ce grand projet urbain au profit de la ville de Guelma. La coordination sur site et le règlement des conflits dans l'exécution des travaux et l'occupation des sites est de notre*

³² Le chef de service habitat, direction du logement de la Wilaya de Guelma lors d'un entretien, à l'occasion d'une des réunions périodiques avec les acteurs du POS Sud, 2009.

devoir, et entant que service chargé du contrôle des travaux et de respect des normes dans les constructions nous veillons à ce que le produit livré soit conforme. Quant à certaines missions nous les faisons provisoirement en attendant la promulgation de lois et décrets pour la maîtrise de ces projets »³³

Certains promoteurs accusent les services de la caisse national du logement de retard considérable dans le traitement des dossiers d'acquéreurs, et ce qui nuit sur le financement de l'opération et engendre des délais supplémentaires dans la réalisation des projets. A cet effet, et pour rester dans la neutralité, nous nous sommes déplacés auprès des services de la caisse national du logement pour demander leur avis et les explications sur le déroulement de cette opération de l'aides de l'État en matière de logement. « Cette opération est très urgente, et nous effectuons des efforts énormes en matière de vérification des dossiers, et nos avis sont subordonnés aux réponses des structures centrales qui gèrent le fichier national. L'aide de l'État à ce type de logement social est conditionnée selon les lois et décrets, et nous avons beaucoup de travail en parallèle. Les missions de la CNL se résument (d'après le décret exécutif n° 91-145 du 12 mai 1991 modifié par le décret exécutif n°94-111 du 18 mai 1994) à :

- La gestion des contributions et aides de l'État en faveur de l'habitat, notamment en matière de loyers, de résorption de l'habitat précaire, de restructuration urbaine, de réhabilitation et de maintenance du cadre bâti et de promotion du logement à caractère social,
- La promotion de toute forme de financement de l'habitat et notamment du logement à caractère social, par la mobilisation de sources de financement.

Et les missions de la CNL s'élargissent de plus en plus, nous travaillons à l'échelle de la Wilaya, et nous avons, seulement pour le logement social participatif, plus de 8000 dossiers à traiter dans l'urgence. Nos moyens sont limités et nous faisons de notre mieux pour réussir l'opération »³⁴

6.5. Présentation du terrain de l'enquête

Le terrain d'enquête est composé de trois sites (*Figures 6.6, 6.7, 6.8 et 6.9*), ils font l'objet de la réalisation de logements collectifs types F4 et types F3, les bâtiments sont en C+5 (le RDC est commercial). Les échantillons sélectionnés forment le huitième du programme de

³³ Chef de service urbanisme, DUC Guelma, 2009

³⁴ Représentant des services de la caisse nationale du logement, Guelma, 2010

logements au sein du POS Sud, et font l'objet d'une maîtrise d'œuvre de notre part. Ces données ont facilité le contact avec les acteurs de ces projets, et le vécu de ces projets a permis l'élaboration des axes permettant d'introduire les énoncés qui mesurent la même dimension, et nous avons questionné les futurs copropriétaires des cités suivantes :

- Le premier site de 170 logements en C+5, et qui a vu les tentatives du promoteur pour ajouter un niveau, et des modifications importantes ont été effectuées sur les façades par le promoteur et les futurs copropriétaires.
- Le deuxième site de 150 logements en C+5, et qui se caractérise par la modification des façades par le promoteur pour réduire le coût de réalisation, et les occupations des trottoirs par des escaliers extérieurs pour l'accès aux locaux commerciaux. Les copropriétaires ont effectué des modifications à l'intérieur des logements.
- Le troisième site de 100 logements en C+5 et sous-sol commercial, et ce site a vu, pendant l'exécution des travaux, des transformations intérieures opérées par les futures copropriétaires, et avec l'accord du promoteur. Certaines transformations étaient d'envergure, et nous avons vu des démolitions de parois intérieures, et des enlèvements de revêtements de sols et muraux, plomberie, menuiserie, enduits et peintures. Ces acteurs potentiels participent à leur manière pour réaliser certaines modifications spatiales et organisationnelles à l'intérieur de leurs logements.



Fig. 6.6: 150 logements participatifs (ETBPI B. R), avec des locaux commerciaux en RDC. **Source:** Auteur

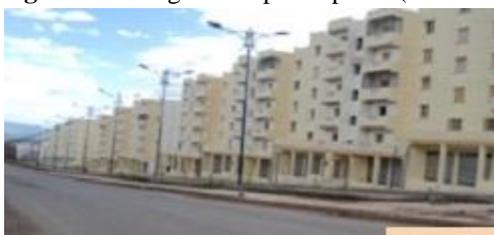


Fig. 6.7: 100 logements participatifs (ETBPI SOTRABAT), locaux en RDC. **Source :** Auteur



Fig. 6.8: 170 logements participatifs (ETBPI G.M), locaux commerciaux en RDC. **Source :**Auteur.

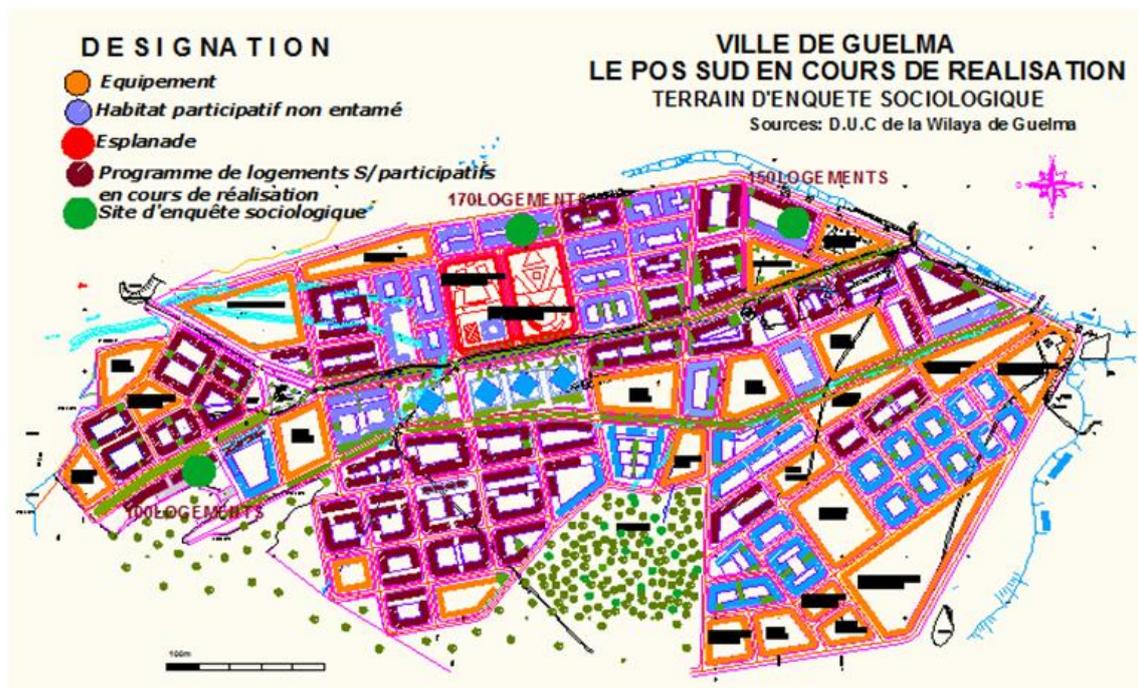


Figure 6.9: Carte des terrains d'enquête sociologique. **Source :** DUC Guelma, Co-auteur

6.6. Fondements théoriques de l'enquête

L'influence de la participation et de la concertation sur le projet urbain comme démarche n'est pas un problème en soit et du fait social, mais, et en présentant une solution à une multitude de problèmes pour les futurs copropriétaires et pour les autorités publiques, collectivités locales, promoteurs..., cela représente une innovation comme réponse élaborée pour résoudre un problème, qui peut contenir une série de difficultés telles que l'accès à un logement pour une catégorie à revenu limité, la délinquance, l'insécurité, les conditions de vie des sans abri...

« La participation ne se déploie pas dans un vide de pouvoir, mais au contraire dans une configuration socio-territoriale structurée par des rapports sociaux »(Barbier, 2011).

Pour vérifier et mesurer l'influence de la participation financière, à l'acquisition d'un logement collectif en copropriété, sur le projet urbain comme démarche il est impératif de connaître les attitudes des futures copropriétaires vis-à-vis de l'objet mis à leur disposition, et qui est la cité et le logement collectif, et un questionnaire peut nous donner des résultats.

6.7. Élaboration du questionnaire

La démarche adoptée pour la préparation du questionnaire est issue de la partie théorique. Les énoncés sont étroitement liés aux indicateurs relatifs aux concepts de projet urbain, de participation, de concertation et de gouvernance, et nous avons élaboré plusieurs énoncés pour évaluer le même concept dans l'objectif de limiter l'erreur de mesure et de l'évaluer de façon plus précise.

Nous avons regroupé les énoncés dans cinq dimensions issues des concepts cités ci-haut, et pour évaluer les attitudes des futurs copropriétaires par rapport au logement et à la cité, nous avons utilisés l'échelle de Likert. Ce questionnaire d'attitudes va nous permettre de connaître comment ces copropriétaires agissent en rapport avec la cité et le logement en copropriété livré par les promoteurs immobiliers.

Ces questions sont liées à diverses dimensions :

1. La participation financière pour l'acquisition d'un logement en copropriété

Cette participation financière sélective, selon le revenu, est-elle en mesure d'apporter une solution satisfaisante quant au problème crucial de logement ?

C'est une dimension très importante pour notre enquête, car elle va nous apporter des éclaircissements sur le degré de satisfaction et l'importance de la participation financière pour l'acquisition d'une habitation collective ou autre, et l'importance de cette action qui permettra de solutionner un problème important pour le citoyen de la ville de Guelma, et qui est le logement.

2. La gouvernance, motivation et légitimité des acteurs

Cet élément, très influent dans la démarche projet urbain, nous permet, d'un côté, de mesurer et vérifier les aptitudes des futurs acquéreurs face à leur responsabilité déléguée par les autorités publiques en matière de gestion de leur cité, et d'un autre côté, si l'autorité publique est en mesure de prendre en charge les défaillances qui peuvent naître lors de l'application de sa propre réglementation.

3. Les modes d'appropriation, l'espace privé/ l'espace public

Il s'agit de vérifier les modes d'appropriation de l'espace par les futurs acquéreurs (espaces intérieurs, parties communes, espaces publics...).

Cette dimension est cruciale, car elle va nous apporter des réponses quant à l'interprétation de la participation des futurs copropriétaires dans le projet par ce qu'ils envisagent comme intervention sur l'espace et le produit livré qui est le logement collectif. La gestion future de cette cité en gestation, et le devenir des espaces extérieurs, ainsi que la relation espace public/espace privé seront traduits par les résultats et les réponses.

4. Activité au sein de cette grande cité en gestation

Les avis des acteurs futurs acquéreurs vont nous permettre de visionner l'image qu'ils veulent de leur cité en matière d'activité, et en relation avec l'environnement immédiat et la ville. Et ce qui peut interpréter les conflits et le contentieux avec les promoteurs dans l'usage des espaces intermédiaires (accès aux blocs, commerce en RDC, aires de stationnement, espaces de jeu...), et peut aussi nous informer sur le degré de satisfaction en rapport avec ce qui se réalise comme équipements dans la cité par rapport aux aspirations de cette catégorie d'acteurs marginalisée pendant la conception et le choix des composantes du projet urbain.

5. L'image future de ce projet urbain

Au sein de cette dimension il est demandé à ces acteurs principaux comment ils voient leur cité dans le futur, sa relation avec le restant de l'espace urbain de la ville, et l'image qu'ils souhaitent voir d'elle, et cette dimension indique les possibilités d'intégrer ce morceau urbain à la ville.

Pour l'analyse, l'échelle de Likert³⁵ sera de mise. Cette méthode est une forme de questionnaire permettant de quantifier les attitudes. Elle est composée d'une série d'affirmations auxquelles le sujet doit indiquer son degré d'accord. Les items font l'objet d'un codage en quatre points :

0 : « pas d'opinions », 1 : « pas du tout d'accord », 2 : « plutôt pas d'accord »,
3 : « plutôt d'accord », 4 : « tout à fait d'accord ».

Les personnes questionnés doivent indiquer leur niveau d'accord ou de désaccord sur une échelle allant de : « tout à fait d'accord » : 4 points - « plutôt d'accord » : 3 points -

³⁵L'échelle de Likert, du nom du psychologue américain Rensis Likert (1903-1981) est une échelle de mesure répandue dans les questionnaires psychométriques

« plutôt pas d'accord » : 2 points - « pas du tout d'accord » : 1 point - « sans opinions » : 0 point.

. Le calcul de la moyenne se fera par le produit du pourcentage des sondés par le nombre de points y afférents. La sommation de toutes ces moyennes nous donne la note moyenne de l'indicateur et/ou la dimension. La moyenne ainsi obtenue est forte quand elle est supérieure à la moyenne de l'échelle $[(4+3+2+1+0)/5=2]$, et elle est faible lorsque la note est inférieure à cette moyenne. Notre hypothèse étant de prouver la flexibilité du projet urbain, comme démarche, face à l'influence de la participation financière des futurs acquéreurs de logement social et de la concertation.

La moyenne (M) est forte quand la moyenne de l'item est supérieure à la moyenne théorique (deux points). Synthèse : évaluation de l'influence des éléments (participation, concertation et démocratie) dans la pratique urbaine actuelle.

6.8. Échantillonnage

Les pourcentages mentionnés dans les tableaux représentent le rapport des sondés par rapport aux échantillons (52 pour la cité 170 logements, 46 pour la cité 150 logements et 30 pour la cité 100 logements), et ayant exprimé la même opinion par rapport aux différentes questions (indicateurs) qui définissent la dimension à mesurer. - La note moyenne M est obtenue par la sommation des quatre résultats résultant du produit du pourcentage et de la note y afférente :

$$M = (\% \times 1\text{pt.}) + (\% \times 2\text{pts.}) + (\% \times 3\text{pts.}) + (\% \times 4\text{pts.})$$

Plus la valeur M est élevée plus nous pensons que la dimension est vérifiée, et par contre, une moyenne faible indique une dimension du concept qui ne vérifie pas.

Pour un plus de fiabilité du questionnaire nous avons utilisé le logiciel d'enquête et d'analyse de données le SPHINX³⁶, et les résultats sont élaborés dans des tableaux et des figures, et nous avons effectués une analyse uni-variée à l'aide de ce logiciel, ainsi qu'un croisement des dimensions (analyse bi-variée) pour permettre une visibilité de la complexité du projet urbain et le jeu d'acteurs. L'analyse factorielle, comme méthode,

³⁶Le **Sphinx** est une société française d'édition de solutions d'enquêtes et d'analyse de données, de prestation de service et de formation, et elle a été créée en 1985 par Jean MOSCAROLA et Yves BAULAC Source : Wikipédia consultée le 18/10/2020

permet aussi de déterminer les axes de concentration des réponses des futurs copropriétaires questionnés.

6.9. L'analyse uni-variée

6.9.1. La participation financière pour l'acquisition d'un logement en copropriété

6.9.1.1 Cité de 170 logements collectifs

La majorité des propriétaires sondés de cette cité collective (*Tableau 6.1 et figure 6.10*) sont d'accord pour la participation financière, ce mode de paiement pour avoir un logement semble le meilleur pour 42% des personnes interrogées qui étaient tout à fait d'accord et 28,8% étaient plutôt d'accord. Tandis qu'un bon nombre de personnes interrogées était insatisfait de cette participation, l'analyse montre que 25% des propriétaires n'étaient pas d'accord, ils voyaient que ce mode d'habitat n'offre pas un cadre de vie agréable aux habitants même avec une participation financière de l'état.

Il faut dire que cette réponse était très probable, car habiter dans des conditions améliorées, avec un délai d'attente plus ou moins raisonnable, semble être la seule issue pour accéder à un logement.

Tableau n° 6.1 : Résultats du questionnaire (dimension participation financière) (Cité 170 logements)

Participation financière 170 logements	Nb. cit.	Fréq.
pas d'opinions	2	3,8%
pas du tout d'accord	5	9,6%
plûtot pas d'accord	8	15,4%
plûtot d'accord	15	28,8%
tout à fait d'accord	22	42,3%
TOTAL OBS.	52	100%

Source : Auteur

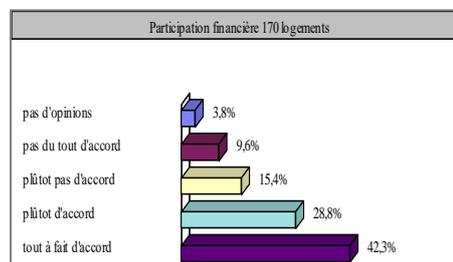


Figure 6.10 : Résultats du questionnaire (dimension participation financière) (Cité 170 logements) Source : Auteur

6.9.1.2 Cité de 150 logements collectifs

Les futurs copropriétaires sondés (échantillon de 46) considèrent que c'est une occasion qui permet aux personnes qui ont des moyens financiers limités d'accéder au logement, et d'habiter dans des délais acceptables.

La majorité des copropriétaires sondés de cette cité (71,8%) étaient d'accord avec la participation financière (*Tableau 6.2 et figure 6.11*). Tandis que 26,1% sont pas d'accord, pour même avec l'aide de l'état ils n'arrivent pas à vivre dans des conditions confortables. Alors que 2,2% des personnes interrogées restent sans opinion.

La dimension participation financière pour l'acquisition d'un logement en copropriété est vérifiée à travers les avis favorables des sondés de cette cité (résultats au-dessus de la moyenne).

Tableau n° 6.2 : Résultats du questionnaire (dimension participation financière) (Cité 150 logements)

Participation financière 150 logements	Nb. cit.	Fréq.
pas d'opinions	1	2,2%
pas du tout d'accord	5	10,9%
plûtot pas d'accord	7	15,2%
plûtot d'accord	13	28,3%
tout à fait d'accord	20	43,5%
TOTAL OBS.	46	100%

Source : Auteur

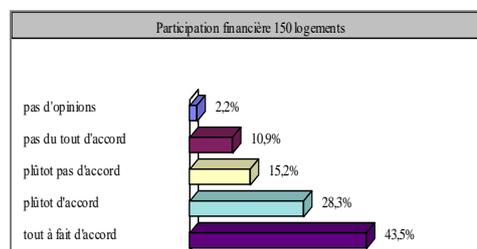


Figure 6.11: Résultats du questionnaire (dimension participation financière) (Cité 150 logements) Source : Auteur

6.9.1.3 Cité de 100 logements collectifs

L'analyse du tableau 6.3 et de la figure 6.12 révèle que les propriétaires sondés de cette cité sont de même avis que les autres, 70% des personnes interviewées était d'accord avec la corporation financière de l'état ; ils voient que ce mode d'appropriation est une opportunité à ne pas rater afin de se loger avec les moyens financiers disponibles et l'aide de l'état et même dans des conditions moyennes. Alors que 26,7% sont d'un avis opposé.

On constate aussi qu'il y a des personnes qui n'ont pas d'avis sur ce mode de corporation (3,3%), et les résultats sont au-dessus de la moyenne (M=2.92).

Tableau n° 6.3 : Résultats du questionnaire (dimension participation financière) (Cité 100 logements)

Participation financière 100 logements	Nb. cit.	Fréq.
pas d'opinions	1	3,3%
pas du tout d'accord	3	10,0%
plûtot pas d'accord	5	16,7%
plûtot d'accord	8	26,7%
tout à fait d'accord	13	43,3%
TOTAL OBS.	30	100%

Source : Auteur

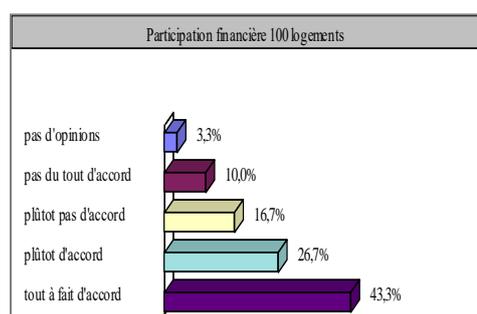


Figure 6.12: Résultats du questionnaire (dimension participation financière) (Cité 100 logements) Source : Auteur

6.9.1.4 Synthèse (dimension la participation financière pour l'acquisition d'un logement en copropriété)

La dimension participation financière pour l'acquisition d'un logement en copropriété semble être vérifiée par ce sondage, et les résultats sont au-dessus de la moyenne pour les trois cités. Elles paraissent avoir des caractéristiques identiques (locaux de commerce en RDC, Accès aux blocs empiétés par les locaux de commerce, logements presque identiques des F3 et des F4, même coût de logement et même surface...) et ces résultats rapprochés sont liés à des indicateurs regroupant ces variétés.

6.9.2. La gouvernance, motivations et légitimité des acteurs

6.9.2.1 Cité 170 logements collectifs

Les personnes interrogées sont prêtes pour participer à la gestion de leur cité, et à assumer la responsabilité des décisions qu'ils auront à prendre pour préserver leur intérêt, et on constate que plus de 75% des copropriétaires de cette cité collective (Tableau 6.4 et figure 6.13) sont favorables à la participation et à la gestion de la cité soit d'une façon individuelle ou bien à travers une association, ils montrent qu'ils sont prêts à aider pour améliorer leurs conditions de vie. Tandis qu'une minorité n'est pas prête à participer à la gestion de leur cité (23%), pour eux c'est une tâche d'autres organismes de l'état et n'est pas la tâche des habitants. 1,9% reste sans aucune opinion.

La moyenne de $M = 2.76$ (Tableau 6.4), est obtenue comme résultat, et nous apporte une démonstration sur les motivations de cette catégorie d'acteurs pour une réelle participation dans les décisions liées à leur cité.

Tableau n° 6.4 : Résultats du questionnaire (dimension gouvernance) (Cité 170 logements)

Gouvernance 170 logements	Nb. cit.	Fréq.
pas d'opinions	1	1,9%
pas du tout d'accord	6	11,5%
plûtôt pas d'accord	6	11,5%
plûtôt d'accord	10	19,2%
tout à fait d'accord	29	55,8%
TOTAL OBS.	52	100%

Source : Auteur

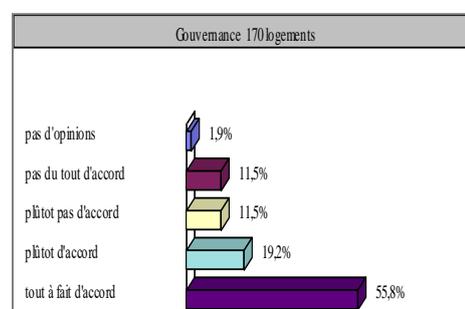


Figure 6.13: Résultats du questionnaire (dimension gouvernance) (Cité 170 logements) Source : Auteur

6.9.2.2 Cité 150 logements collectifs

La majorité des copropriétaires sondés de la cité 150 logements ont exprimé leur souhait d'aider à la gestion (*Tableau 6.5 et figure 6.14*), ils sont prêts pour assumer la responsabilité pour mener leurs conditions de vie au meilleur dont 52,2% sont tout à fait d'accord et 17,4% sont plutôt d'accord. Tandis que 15,2% ne sont pas du tout d'accord avec la participation à la gestion, ils voient que la participation à la gestion n'a aucun rendement sur l'amélioration de condition de vie.

Les réponses des sondés (*Échantillon de 46*) sont favorables pour l'affiliation à une association de cité, et elles sont au-dessus de la moyenne ($M=3.07$). Ce résultat se présente comme un indice très puissant qui nous permet de vérifier la motivation des copropriétaires à la prise en charge de leur espace de vie.

Tableau n° 6.5 : Résultats du questionnaire (dimension gouvernance) (Cité 150 logements)

Gouvernance 150 logements	Nb. cit.	Fréq.
pas d'opinions	0	0,0%
pas du tout d'accord	7	15,2%
plûtot pas d'accord	7	15,2%
plûtot d'accord	8	17,4%
tout à fait d'accord	24	52,2%
TOTAL OBS.	46	100%

Source : Auteur

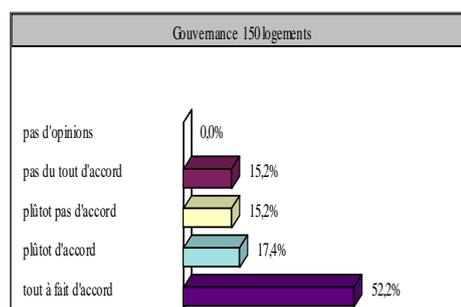


Figure 6.14: Résultats du questionnaire (dimension gouvernance) (Cité 150 logements) Source : Auteur

6.9.2.3 Cité 100 logements collectifs

De même avis avec les propriétaires des deux cités précédentes, les usagers sondés de cette cité sont d'accord pour aider la gouvernance de n'importe quelle façon (individuelle eu bien par le bais d'une association (*Tableau 6. 6 et figure 6.15*), 73,3% (*Échantillon de 30*) pensent que l'amélioration de leur cadre de vie est une responsabilité personnelle. Alors que 26,6% des habitants sont d'un avis opposé, ils pensent que le citoyen a le droit de vivre dans des bonnes conditions sans participer à la gestion.

Tableau n° 6.6 : Résultats du questionnaire (dimension gouvernance) (Cité 100 logements)

Gouvernance 100 logements	Nb. cit.	Fréq.
pas d'opinions	0	0,0%
pas du tout d'accord	4	13,3%
plûtôt pas d'accord	4	13,3%
plûtôt d'accord	7	23,3%
tout à fait d'accord	15	50,0%
TOTAL OBS.	30	100%

Source : Auteur

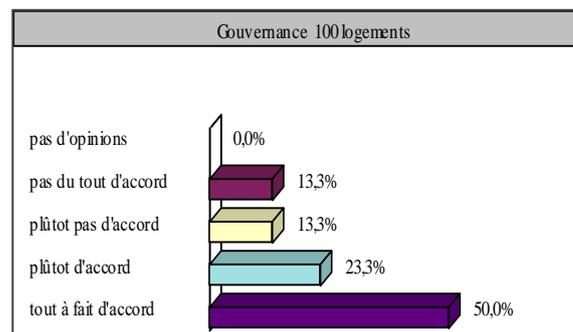


Figure 6.15: Résultats du questionnaire (dimension gouvernance) (Cité 100 logements)

Source : Auteur

6.9.2.4 Synthèse (dimension gouvernance, légitimité des acteurs)

Les copropriétaires questionnés pour les trois cités (Échantillon de 52+46+30) ont montré une grande aptitude à gérer leur espace et sauvegarder leur intérêt, et les réponses nous apportent une démonstration sur les motivations de cette catégorie d'acteurs pour une réelle participation dans les décisions concernant leur espace et leur cité. C'est une démonstration clé pouvant renforcer notre hypothèse de remplacement du projet urbain, comme démarche participative et de concertation, au moment d'élaboration des POS, et de rénover en matière de pilotage de projet urbain.

6.9.3. Les modes d'appropriation

6.9.3.1 Cité 170 logements collectifs

Plus de 63,4% des copropriétaires sondés ne sont pas satisfaits de l'image totale de la cité, pour eux l'aménagement n'est pas adéquat, la circulation dans la cité est très mauvaise et le nombre de parkings n'est pas suffisant (Tableau 6.7, et figure 6.16). Dans le côté opposé, (34,6%) des copropriétaires sondés (Échantillon de 52) sont satisfaits de l'aménagement extérieur de cette cité, et ils voient que l'aménagement est adéquat et l'utilisent facilement.

La particularité de cette cité est liée au retard considérable dans sa réalisation, et aux tentatives de surélévation d'un étage en plus par le promoteur, et c'est une tentative qui a provoqué des réactions concrétisées par des doléances auprès des autorités publiques locales de la part des futurs copropriétaires des logements. Le résultat (Tableau 6.6) est au-dessus de la moyenne (M=2.21), et la majorité des sondés est satisfaite du produit en réalisation, et qui est la cité avec ses espaces extérieurs.

Tableau n° 6.7: Résultats du questionnaire (dimension appropriation) (Cité 170 logements)

Modes d'appropriation 170logements	Nb. cit.	Fréq.
pas d'opinions	1	1,9%
pas du tout d'accord	15	28,8%
plûtot pas d'accord	18	34,6%
plûtot d'accord	8	15,4%
tout à fait d'accord	10	19,2%
TOTAL OBS.	52	100 %

Source : Auteur

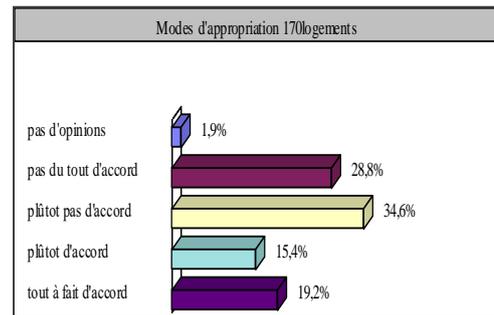


Figure 6.16: Résultats du questionnaire (dimension appropriation) (Cité 170 logements) Source : Auteur

6.9.3.2 Cité de 150 logements collectifs

L'analyse des résultats (Tableau 6.8, et figure 6.17) montre que plus de la moitié des copropriétaires sondés (60,9%) ne sont pas satisfaits de l'image extérieure de leur cité, ils ne peuvent pas utiliser les espaces communs librement ; l'aménagement n'est pas adéquat, et ils n'arrivent pas à circuler facilement et à trouver une place dans le parking d'une manière simple. Tandis que 37% sont d'accord, ils sont satisfaits de l'image de leur cité et de la possibilité de bien approprier ces espaces extérieurs. 2,2% restent sans opinion.

Tableau n° 6.8 : Résultats du questionnaire (dimension appropriation) (Cité 150 logements)

Modes d'appropriation 150logements	Nb. cit.	Fréq.
pas d'opinions	1	2,2%
pas du tout d'accord	13	28,3%
plûtot pas d'accord	15	32,6%
plûtot d'accord	8	17,4%
tout à fait d'accord	9	19,6%
TOTAL OBS.	46	100 %

Source : Auteur

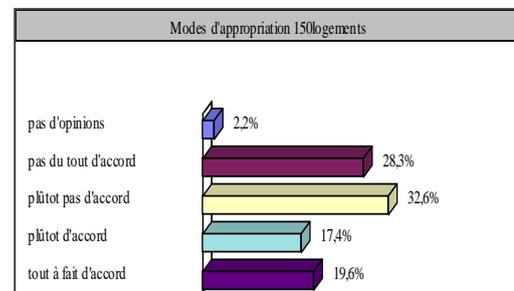


Figure 6.17: Résultats du questionnaire (dimension appropriation) (Cité 150 logements) Source : Auteur

6.9.3.3 Cité de 100 logements collectifs

De même que la cité des 150 logements il paraît que les copropriétaires sondés sont en majorité non satisfaits des espaces extérieurs et communs conçus et réalisés par les autorités publiques locales et les promoteurs sans leur participation. L'analyse des résultats présentés (Tableau 6.9, et figure 6.18) montre que 60% des usagers de la cité 100 logement n'arrivent pas à approprier facilement les espaces extérieurs, ils sont pas du tout satisfaits de l'image de leur cité. 36,7% des habitants sont satisfait et trouvent que les espaces extérieurs sont facilement utilisables. Mais 3,3% restent sans opinion.

Tableau n° 6.9 : Résultats du questionnaire (dimension appropriation) (Cité 100 logements)

Modes d'appropriation 100logements	Nb. cit.	Fréq.
pas d'opinions	1	3,3%
pas du tout suffisant	8	26,7%
plûtôt pas suffisant	10	33,3%
plûtôt suffisant	5	16,7%
tout à fait suffisant	6	20,0%
TOTAL OBS.	30	100%

Source : Auteur

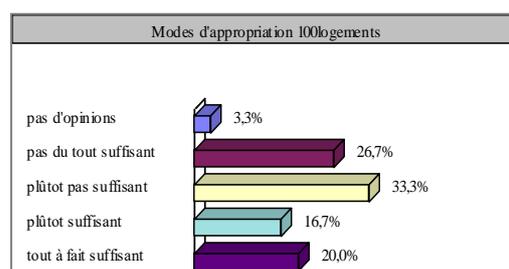


Figure 6.18: Résultats du questionnaire (dimension appropriation) (Cité 100 logements)

Source : Auteur

6.9.3.4 Synthèse (modes d'appropriation)

Pour cette dimension relative à l'appropriation des espaces extérieurs, les résultats montrent que plus de la moitié des personnes interrogées dans les trois cités ne sont pas satisfaites de l'image extérieure de la cité, les espaces communs ne sont pas exploités par tout le monde, l'aménagement doit être plus adéquat, la circulation est difficile et le nombre de parking est insuffisant pour les habitants qui possèdent des véhicules. De ce fait l'image de la cité et le cadre de vie sont à améliorer.

6.9.4. Les activités

6.9.4.1 Cité de 170 logements collectifs

Les avis des habitants de cette cité sont différents (Tableau 6.10, et figure 6.19), la moitié des personnes interrogées (50%) estiment qu'il faut réduire les activités au Rez de chaussée et se contenter des activités non nuisibles et nécessaires. Alors que presque la moitié voient que le nombre de commerce est suffisant et le type de commerce exercé ne dérange personne, et il est nécessaire.

Tableau n° 6.10 : Résultats du questionnaire (dimension activités) (Cité 170 logements)

Activités 170 logements	Nb. cit.	Fréq.
pas d'opinions	1	1,9%
pas du tout d'accord	10	19,2%
plûtôt pas d'accord	16	30,8%
plûtôt d'accord	6	11,5%
tout à fait d'accord	19	36,5%
TOTAL OBS.	52	100%

Source : Auteur

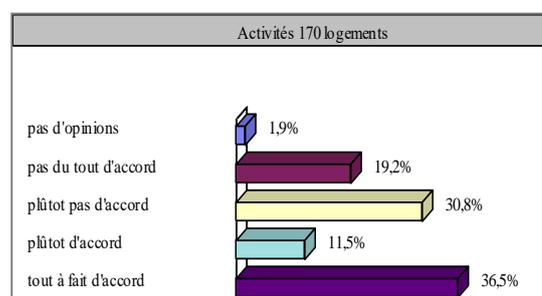


Figure 6.19: Résultats (dimension activités) du questionnaire (Cité 170 logements)

Source : Auteur

6.9.4.2 Cité de 150 logements collectifs

Pour cette cité la moitié (50%) des copropriétaires sondés (Tableau 6.11, figure 6.20) ne possède aucun problème avec le nombre des locaux commerciaux au Rez de chaussé de leurs bâtiments, ils voient que le types de commerce exercé est adéquat et ils encouragent l'activité commerciale dans les cité résidentiel, tandis que la moitié aussi (50%) sont d'un avis opposé, ils voient que le nombre des locaux commerciaux est exagéré; et le type de commerce existant les dérange, ainsi ils préfèrent des activités non nuisibles.

Tableau n° 6.11 : Résultats du questionnaire (dimension activités) (Cité 150 logements)

Activités 150 logements	Nb. cit.	Fréq.
pas d'opinions	0	0,0%
pas du tout d'accord	11	23,9%
plûtôt pas d'accord	12	26,1%
plûtôt d'accord	6	13,0%
tout à fait d'accord	17	37,0%
TOTAL OBS.	46	100%

Source : Auteur

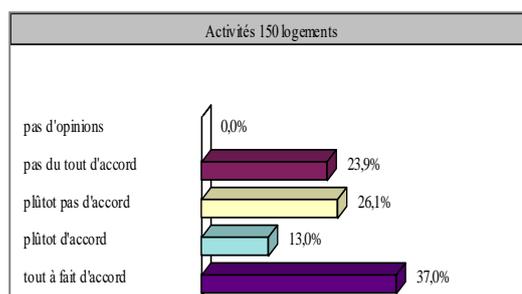


Figure 6.20: Résultats du questionnaire (dimension activités) (Cité 150 logements)

Source : Auteur

6.9.4.3 Cité de 100 logements collectifs

Cette cité a fait l'objet de réalisation de locaux commerciaux en RDC et au sous-sol. Les accès des bâtiments sont empiétés par les accès aux locaux commerciaux et donnent directement sur le boulevard central du POS Sud. Le résultat (Tableau 6.12 et figure 6.21) montre que les habitants de cette cité sont de même avis que les habitants des autres cités, puisque 46,7% des copropriétaires ne possède aucun problème avec le nombre des locaux commerciaux au Rez de chaussé de leurs bâtiments, ils voient que le types de commerce exercé est adéquat et ils encouragent l'activité commerciale dans les cités résidentielles, tandis que 53,3 % sont d'un avis opposé, ils voient que le nombre des locaux est exagéré.

Tableau n° 6.12 : Résultats du questionnaire (dimension activités) (Cité 100 logements)

Activités 100 logements	Nb. cit.	Fréq.
pas d'opinions	0	0,0%
pas du tout d'accord	7	23,3%
plûtôt pas d'accord	9	30,0%
plûtôt d'accord	5	16,7%
tout à fait d'accord	9	30,0%
TOTAL OBS.	30	100%

Source : Auteur

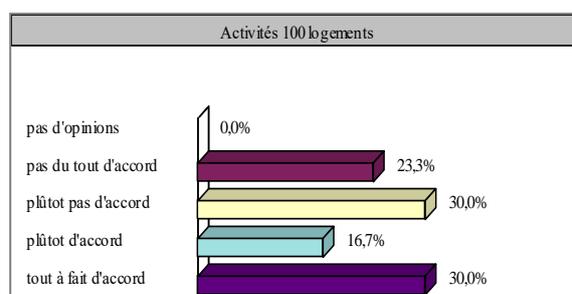


Figure 6.21: Résultats du questionnaire (dimension activités) (Cité 100 logements)

Source : Auteur

6.9.4.4 Synthèse (dimension activités)

Le questionnaire relatif à la dimension activité nous donne un résultat au-dessus de la moyenne pour les trois cités, et les copropriétaires sondés s'accordent, avec un pourcentage considérable, sur la nécessité de réduire le nombre des locaux de commerce et de se contenter des activités de nécessité. L'échantillon sondé considère que le POS Sud a réussi comme produit mis à leur disposition malgré les défaillances constatées et leur marginalisation pour ce qui est de la participation pendant la réalisation de ce projet. Et le résultat confirme notre hypothèse sur la nécessité d'innover afin d'élargir la participation et la concertation lors de l'élaboration des POS par la démarche projet urbain.

6.9.5. Le projet urbain en réalisation

6.9.5.1 Cité de 170 logements collectifs

Le résultat (Tableau 6.13 et figure 6.22) montre que 59,6% des personnes interrogées dans la cité 170 logements sont d'accord pour apporter des modifications à leurs logements de fait qu'ils ne sont pas satisfaits de leur état actuel ; la lenteur dans l'exécution du projet, l'exécution non achevée des travaux d'aménagement extérieur, l'accessibilité aux blocs en relation de vis-à-vis avec les locaux de commerce nombreux, forment les observations de la majeure partie des sondés, quant à l'image de leur cité, ils espèrent une prise en charge de la part des autorités publiques pour l'implantation d'équipements de proximité, afin de leur faire éviter les déplacements au centre de ville.

Quant à l'image future de leur cité les copropriétaires proposent la réalisation d'équipements d'envergure dans la cité pour donner un plus à la ville de Guelma, et ces réponses sont une réplique à la monotonie du produit livré dans la cité.

Tableau n° 6.13 : Résultats du questionnaire (dimension projet urbain en réalisation) (Cité 170 logements)

Projet urbain en réalisation 170 Logements	Nb. cit.	Fréq.
pas d'opinions	1	1,9%
pas du tout d'accord	10	19,2%
plûtôt pas d'accord	10	19,2%
plûtôt d'accord	15	28,8%
tout à fait d'accord	16	30,8%
TOTAL OBS.	52	100%

Source : Auteur

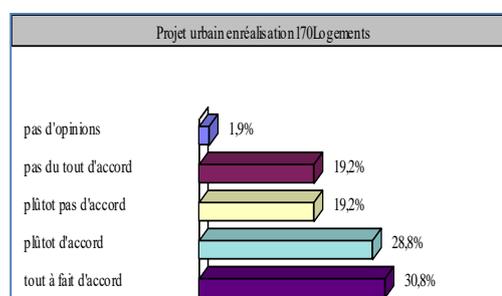


Figure 6.22: Résultats du questionnaire (dimension activités) (Cité 170 logements)

Source : Auteur

6.9.5.2 Cité de 150 logements collectifs

Les futurs copropriétaires questionnés estiment avoir une satisfaction relative, et le résultat du sondage sur un échantillon de 46 (*Tableau 6.14 et figure 6.23*) montre que plus de la moitié des copropriétaires de cette cité (60,8%) ne montrent aucun souci avec la lenteur des travaux et à certaines mauvaises exécutions de travaux à l'intérieur du logement et à l'extérieur. Les locaux de commerces qui empiètent les accès piétons et le manque d'espace de jeu pour enfants ainsi que le nombre limité des aires de stationnement et de parking. Tandis que 39,2% ont un avis contraire, ils ne sont pas satisfaits de leur cité. Ils proposent l'implantation d'équipements de sport, de loisirs et d'éducation. Ils sont intéressés et inquiétés par le coût supplémentaire qu'ils vont supporter afin d'effectuer des modifications nécessaires de l'intérieur de leur logements (Peinture, menuiserie, revêtement, loggias ...), et ils sont intéressés et inquiétés par le coût supplémentaire qu'ils vont supporter afin d'effectuer des modifications nécessaires aux logements.

Quant à l'image future de leur cité, et pour donner un plus à la ville de Guelma, ils espèrent une prise en charge effective de la part des autorités publiques en vue de l'implantation d'équipements de proximité.

Tableau n° 6.14 : Résultats du questionnaire (dimension projet urbain en réalisation) (Cité 150 logements)

Projet urbain en réalisation 150 Logements	Nb. cit.	Fréq.
pas d'opinions	0	0,0%
pas du tout d'accord	9	19,6%
plûtot pas d'accord	9	19,6%
plûtot d'accord	14	30,4%
tout à fait d'accord	14	30,4%
TOTAL OBS.	46	100%

Source : Auteur

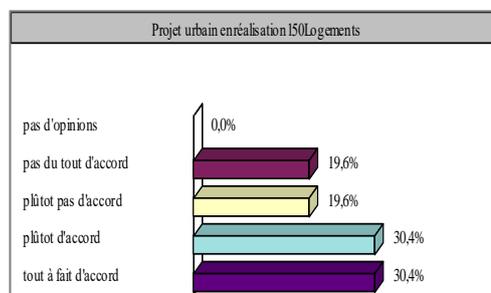


Figure 6.23: Résultats du questionnaire (dimension projet urbain en réalisation) (Cité 150logements) Source : Auteur

6.9.5.3 Cité de 100 logements collectifs

Par son implantation à l'extrémité Ouest du POS Sud, cette cité formée de 100 logements est, aux yeux de ses habitants, défavorisées et éloignées des équipements de première nécessité tels que : les écoles, les polycliniques, les services de l'état. Et le résultat (*Tableau 6.15 et figure 6.24*) montre que 63,3% des propriétaires de cette cité estiment que l'image de leur cité peut s'améliorer avec la prise en charge effective de la

part des autorités publiques en vue de l'implantation d'équipements de proximité, afin de leur faire éviter les déplacements vers le centre de ville.

Les sondés (*Échantillon de 30*) estiment que l'image de leur cité peut s'améliorer par des équipements d'envergure et avec la prise en charge effective, de la part des autorités publiques, en vue de l'implantation d'équipements de proximité, afin d'éviter les déplacements vers le centre de ville.

Tableau n° 6.15 : Résultats du questionnaire (dimension projet urbain en réalisation) (Cité 100 logements)

Projet urbain en réalisation 100 Logements	Nb. cit.	Fréq.
pas d'opinions	0	0,0%
pas du tout d'accord	6	20,0%
plûtot pas d'accord	5	16,7%
plûtot d'accord	9	30,0%
tout à fait d'accord	10	33,3%
TOTAL OBS.	30	100%

Source : Auteur

Figure 6.24: Résultats du questionnaire (dimension projet urbain en réalisation) (Cité 100logements) **Source :** Auteur

6.9.5.4 Résultat (dimension image de la cité)

Les résultats obtenus relatifs à la dimension image de la cité font ressortir une satisfaction relative, et les copropriétaires sondés expriment des soucis quant à la prise en charge des besoins en matière d'équipements sociaux et services d'État. Ces résultats sont au-dessus de la moyenne pour les trois cités, et cela n'empêche pas les sondés à présenter certains mécontentement pour ce qui est de la lenteur et la médiocrité de certains travaux d'aménagements extérieurs ou à l'intérieur des logements, ainsi que des empiètements aux accès des bâtiments et de la rareté des espaces de jeux et de stationnement, et ces observations se font en marge des réponses qui renforcent notre hypothèse relative à l'introduction du projet urbain lors de l'élaboration du POS comme solution prometteuses basée sur la participation et la concertation afin d'élargir le cercle du consensus.

6.10. L'analyse bi-variée

6.10.1. La participation financière x la gouvernance

6.10.1.1 Cité de 170 logements collectifs

Le croisement de la dimension participation financière et la gouvernance (*Tableau 6.16*) montre que :

- 75% des copropriétaires sondées dans la cité 170 logements ne sont plutôt pas d'accord avec le mode de corporation pour acquérir un logement, et ainsi ils ne sont pas d'accord avec la participation à la gestion de leur cité,
- Alors que 25% sont qui ne sont plutôt pas d'accord avec la participation financière sont plutôt d'accord avec la participation à la gestion,
- On constate aussi que 53,3% des copropriétaires interrogées sont plutôt d'accord avec la participation financière ainsi que la participation à la gestion de leur cité de n'importe quelle façon. Ainsi que 46,3 sont plutôt d'accord avec la participation financière et totalement d'accord avec la gouvernance de leur cité,
- Finalement, 100 % des copropriétaires sont tout à fait d'accord avec la gouvernance et avec la participation financière.

Tableau n° 6.16 : Résultat de croisement de deux dimensions (la participation financière et la gouvernance) dans la cité 170 logements

Gouvernance 170 logements	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plûtôt pas d'accord	plûtôt d'accord	tout à fait d'accord	TOTAL
Participation financière 170 logements						
pas d'opinions	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
pas du tout d'accord	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt pas d'accord	0,0%	0,0%	75,0%	25,0%	0,0%	100%
plûtôt d'accord	0,0%	0,0%	0,0%	53,3%	46,7%	100%
tout à fait d'accord	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%	100%
TOTAL	1,9%	11,5%	11,5%	19,2%	55,8%	100%

Source : Auteur

6.10.1.2 Cité de 150 logements collectifs

L'analyse des résultats ressortis de croisement des deux dimensions ((Tableau 6.17) montre que :

- 100% des copropriétaires sondées montrent un avis de plutôt pas d'accord à la participation financière et aussi la gouvernance et la gestion de leur cité,
- On constate aussi que 14,3% des copropriétaires qui ne sont plutôt pas d'accord avec la participation financière sont pas du tout d'accord avec la gouvernance, 85,7% ne sont plutôt pas d'accord avec la gouvernance,
- Les résultats montrent aussi que 7,7% des copropriétaires qui sont plutôt d'accord avec la participation financière ne sont plutôt pas d'accord, 61,5% sont plutôt d'accord et 30,8% sont tout à fait d'accord avec la gouvernance et la participation à la gestion de la cité,
- Finalement 100% des copropriétaires qui sont tout à fait d'accord à la participation financière sont aussi tout à fait d'accord avec la gouvernance et la gestion de la cité.

Tableau n° 6.17 : Résultat de croisement de deux dimensions (la participation financière et la gouvernance)
Dans la cité 150 logements

Gouvernance 150 logements	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plûtôt pas d'accord	plûtôt d'accord	tout à fait d'accord	TOTAL
Participation financière 150 logements						
pas d'opinions	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
pas du tout d'accord	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt pas d'accord	0,0%	14,3%	85,7%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt d'accord	0,0%	0,0%	7,7%	61,5%	30,8%	100%
tout à fait d'accord	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%	100%
TOTAL	0,0%	15,2%	15,2%	17,4%	52,2%	100%

Source : Auteur

6.10.1.3 Cité de 100 logements collectifs

L'analyse des résultats ressortis de croisement des deux dimensions ((Tableau 6.18) montre que:

- 100% des copropriétaires interrogées dans la cité 100 logements montrent un avis de pas du tout d'accord soit avec la participation financière ou à la gouvernance et la participation à la gestion de la cité,
- Les résultats montrent aussi que 80% des copropriétaires qui ne sont plutôt pas d'accord avec la participation financière ne sont plutôt pas d'accord, et 20% sont plutôt d'accord avec la gouvernance et la gestion de leur cité,
- 75% des copropriétaires qui montrent un avis de plutôt d'accord avec la participation financière pour acquérir un logement sont plutôt d'accord et 25% sont tout à fait d'accord avec la gouvernance et la participation à la gestion de leur cité,
- Finalement 100% des copropriétaires qui sont tout à fait d'accord à la participation financière sont aussi tout à fait d'accord avec la gouvernance et la gestion de la cité.

Tableau n° 6.18 : Résultat de croisement de deux dimensions (la participation financière et la gouvernance)
dans la cité 100 logements

Gouvernance 150 logements	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plûtôt pas d'accord	plûtôt d'accord	tout à fait d'accord	TOTAL
Participation financière 150 logements						
pas d'opinions	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
pas du tout d'accord	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt pas d'accord	0,0%	14,3%	85,7%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt d'accord	0,0%	0,0%	7,7%	61,5%	30,8%	100%
tout à fait d'accord	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%	100%
TOTAL	0,0%	15,2%	15,2%	17,4%	52,2%	100%

Source : Auteur

6.10.2. La participation financière x modes d'appropriation

6.10.2.1 Cité de 170 logements collectifs

Les résultats de croisement de ces deux dimensions (la participation financière et les modes d'appropriations) présentés dans le Tableau 6.19 montrent que :

- 100% des copropriétaires interrogées qui montrent un avis de désaccord (pas du tout d'accord) avec la participation financière pour acquérir un logement sont aussi pas du tout suffisant de l'image de la cité et leur cadre de vie,
- 100% aussi des copropriétaires sondées montrent l'avis de plutôt pas d'accord avec la participation financière pour acquérir un logement et ne sont pas du tout satisfait du cadre de vie dans cette cité, ni de l'aménagement extérieur ni de l'appropriation des espaces communs,
- Pour les copropriétaires qui sont plutôt d'accord avec la participation financière, on a 6,7% sont pas du tout d'accord et 93,3% sont plutôt pas d'accord avec les modes d'appropriation ils ne sont pas satisfaits de l'image extérieur de leur cité,
- Pour les copropriétaires qui sont tout à fait d'accord avec la participation financière, nous avons 18,2% sont plutôt pas d'accord, 36,4% sont plutôt d'accord et 45,5% qui sont satisfait de l'appropriation des espaces extérieurs et de l'image de leur cité.

Tableau n° 6.19 : Résultat de croisement de deux dimensions (la participation financière et les modes d'appropriation) dans la cité 170 logements

Modés d'appropriation 170logements	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plûtôt pas d'accord	plûtôt d'accord	tout à fait d'accord	TOTAL
Participation financière 170 logements						
pas d'opinions	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
pas du tout d'accord	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt pas d'accord	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt d'accord	0,0%	6,7%	93,3%	0,0%	0,0%	100%
tout à fait d'accord	0,0%	0,0%	18,2%	36,4%	45,5%	100%
TOTAL	1,9%	28,8%	34,6%	15,4%	19,2%	100%

Source : Auteur

6.10.2.2 Cité de 150 logements collectifs

Les résultats de croisement de ces deux dimensions dans la cité 150 logements présentés dans le tableau 6.20 montrent que :

- 100% des copropriétaires qui montrent un avis de pas du tout d'accord avec participation financière pour acquérir un logement sont de même avis pour les modes d'appropriation des espaces extérieurs, ils ne sont pas du tout satisfaits de l'image de cette cité,
- 100% des copropriétaires qui montrent un avis de plutôt pas d'accord avec participation financière pour acquérir un logement ne sont pas du tout satisfait pour les modes d'appropriation des espaces extérieurs, ils ne sont pas du tout satisfaits de l'image de cette cité,

- Pour ceux qui montrent un avis de plutôt d'accord avec la participation financière, nous avons 7,7% qui ne sont pas du tout satisfaits et 92,3% qui ne sont plutôt pas satisfaits des modes d'appropriation des espaces communs,
- Pour ceux qui montrent un avis de d'accord avec la participation financière, nous avons 15% qui ne sont plutôt pas satisfaits des modes d'appropriation des espaces communs ainsi que l'aménagement extérieur, 40% qui sont plutôt satisfaits et 45% qui sont totalement satisfaits.

Tableau n° 6.20 : Résultat de croisement de deux dimensions (la participation financière et les modes d'appropriation) dans la cité 150 logements

Modés d'appropriation 150logements	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plûtôt pas d'accord	plûtôt d'accord	tout à fait d'accord	TOTAL
Participation financière 150 logements						
pas d'opinions	100%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
pas du tout d'accord	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt pas d'accord	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt d'accord	0,0%	7,7%	92,3%	0,0%	0,0%	100%
tout à fait d'accord	0,0%	0,0%	15,0%	40,0%	45,0%	100%
TOTAL	2,2%	28,3%	32,6%	17,4%	19,6%	100%

Source : Auteur

6.10.2.3 Cité de 100 logements collectifs

Les résultats de croisement de ces deux dimensions dans la cité 100 logements présentés dans le tableau 6.21 montrent que :

- 100% des copropriétaires qui montrent un avis de pas du tout d'accord avec la participation financière pour acquérir un logement sont de même avis pour les modes d'appropriation des espaces extérieurs, ils ne sont pas du tout satisfaits de l'image de cette cité,
- 100% des copropriétaires qui montrent un avis de plutôt pas d'accord avec la participation financière pour acquérir un logement ne sont pas du tout satisfaits pour les modes d'appropriation des espaces extérieurs, ils ne sont pas du tout satisfaits de l'image de cette cité,
- 100% des copropriétaires qui montrent un avis de plutôt d'accord avec la participation financière pour acquérir un logement ne sont plutôt pas d'accord pour les modes d'appropriation des espaces extérieurs, ils ne sont pas satisfaits de l'image de cette cité,
- Pour ceux qui montrent un avis de tout à fait d'accord avec la participation financière, nous avons 15,4% qui ne sont plutôt pas d'accord avec les modes d'appropriation, 38,5% qui sont plutôt satisfaits et 46,2% qui sont totalement satisfaits des modes d'appropriations des espaces extérieurs.

Tableau n° 6.21 : Résultat de croisement de deux dimensions (la participation financière et les modes d'appropriation) dans la cité 150 logements

Modés d'appropriation 100logements	pas d'opinions	pas du tout suffisant	plûtôt pas suffisant	plûtôt suffisant	tout à fait suffisant	TOTAL
Participation financière 100 logements						
pas d'opinions	100%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
pas du tout d'accord	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt pas d'accord	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt d'accord	0,0%	0,0%	100%	0,0%	0,0%	100%
tout à fait d'accord	0,0%	0,0%	15,4%	38,5%	46,2%	100%
TOTAL	3,3%	26,7%	33,3%	16,7%	20,0%	100%

Source : Auteur

6.10.3. La participation financière x activités

6.10.3.1 Cité de 170 logements collectifs

Les résultats de croisement des deux dimensions (La participation financière et activités) présentés dans le tableau 6.22 montrent que :

- 100% des copropriétaires qui montrent un avis de pas du tout d'accord avec la participation financière pour acquérir un logement sont de même avis pour les activités commerciales,
- Pour des copropriétaires sondés qui montrent un avis de plutôt pas d'accord avec la participation financière, on trouve que 50% ne sont pas du tout d'accord et 50% des sondés sont plutôt pas d'accord avec les activités commerciales, et qui favorisent le changement du type existant par des activités qui ne sont pas nuisibles,
- Pour des copropriétaires interrogés qui montrent un avis de plutôt d'accord avec la participation financière, nous avons 80% sont plutôt pas d'accord avec l'activité commerciale, et nous avons aussi 20% seulement qui sont plutôt d'accord, ils ne montrent aucun souci avec le commerce au Rez de chaussé,
- Pour des copropriétaires interrogés qui montrent un avis de tout à fait d'accord avec la participation financière, nous avons 13,6% seulement qui sont plutôt d'accord, et 86,4% qui sont tout à fait d'accord, et ils ne montrent aucun souci avec le commerce au rez de chaussée des bâtiments.

Tableau n° 6.22 : Résultat de croisement de deux dimensions (la participation financière et les activités) dans la cité 170 logements

Activités 170 logements	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plûtôt pas d'accord	plûtôt d'accord	tout à fait d'accord	TOTAL
Participation financière 170 logements						
pas d'opinions	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
pas du tout d'accord	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt pas d'accord	0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt d'accord	0,0%	0,0%	80,0%	20,0%	0,0%	100%
tout à fait d'accord	0,0%	0,0%	0,0%	13,6%	86,4%	100%
TOTAL	1,9%	19,2%	30,8%	11,5%	36,5%	100%

Source : Auteur

6.10.3.2 Cité de 150 logements collectifs

Les résultats de croisement des deux dimensions (La participation financière et activités) présentés dans le tableau 6.23 montrent que :

- 100% des copropriétaires qui montrent un avis de pas du tout d'accord avec la participation financière pour acquérir un logement sont de même avis pour les activités exercées, et c'est une source de bruit et de l'insécurité pour eux,
- Pour les copropriétaires interrogées qui montrent un avis de plutôt pas d'accord avec la participation financière, nous avons 71,4% sont pas du tout d'accord et 28,6% sont plutôt pas d'accord avec les activités commerciales, et qui favorisent de changer le type existant par des activités qui ne sont pas nuisibles,
- Pour les copropriétaires interrogées qui montrent un avis de plutôt d'accord avec la participation financière, nous avons 76,9% des personnes qui ne sont plutôt pas d'accord et 23,1% qui sont plutôt d'accord avec le type de commerce,
- Pour les copropriétaires interrogées qui montrent un avis de tout à fait d'accord avec la participation financière, nous avons 15% des propriétaires qui sont plutôt d'accord et 85% des personnes qui sont tout à fait d'accord et ne montrent aucun souci aux types de commerces exercés ni aux nombres des locaux commerciaux.

Tableau n° 6.23 : Résultat de croisement de deux dimensions (la participation financière et les activités) dans la cité 150 logements

Activités 150 logements	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plûtôt pas d'accord	plûtôt d'accord	tout à fait d'accord	TOTAL
Participation financière 150 logements						
pas d'opinions	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
pas du tout d'accord	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt pas d'accord	0,0%	71,4%	28,6%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt d'accord	0,0%	0,0%	76,9%	23,1%	0,0%	100%
tout à fait d'accord	0,0%	0,0%	0,0%	15,0%	85,0%	100%
TOTAL	0,0%	23,9%	26,1%	13,0%	37,0%	100%

Source : Auteur

6.10.3.3 Cité de 100 logements collectifs

Les résultats de croisement des deux dimensions (La participation financière et activités) présentés dans le tableau 6.24 montrent que :

- 100% des copropriétaires qui montrent un avis de pas du tout d'accord avec la participation financière pour acquérir un logement sont de même avis pour les activités commerciales exercées, ils les considèrent comme source d'insécurité,
- Pour les copropriétaires sondés qui montrent un avis de plutôt pas d'accord avec la participation financière, nous avons 60% sont pas du tout d'accord et 40% sont

plutôt pas d'accord avec les activités commerciales, et qui favorisent de changer le type existant par des activités qui ne sont pas nuisibles,

- Pour les copropriétaires sondés qui montrent un avis de plutôt d'accord avec la participation financière, nous avons 87,5% des personnes qui ne sont plutôt pas d'accord et 12,5% qui sont plutôt d'accord avec le type de commerce,
- Pour les copropriétaires sondés qui montrent un avis de tout à fait d'accord avec la participation financière, nous avons 30,8% des copropriétaires qui sont plutôt d'accord et 69,2% qui sont tout à fait d'accord et ne montrent aucun souci aux types de commerces exercés ni aux nombres des locaux commerciaux.

Tableau n° 6.24 : Résultat de croisement de deux dimensions (la participation financière et les activités) dans la cité 100 logements

Activités 100 logements	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plutôt pas d'accord	plutôt d'accord	tout à fait d'accord	TOTAL
Participation financière 100 logements						
pas d'opinions	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100 %
pas du tout d'accord	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100 %
plutôt pas d'accord	0,0%	60,0%	40,0%	0,0%	0,0%	100 %
plutôt d'accord	0,0%	0,0%	87,5%	12,5%	0,0%	100 %
tout à fait d'accord	0,0%	0,0%	0,0%	30,8%	69,2%	100 %
TOTAL	0,0%	23,3%	30,0%	16,7%	30,0%	100 %

Source : Auteur

6.10.4. La participation financière x le projet urbain en réalisation

6.10.4.1 Cité de 170 logements collectifs

Les résultats de croisement des deux dimensions (La participation financière et le projet urbain) présentés dans le tableau 6.25 montrent que :

- 100% des copropriétaires qui ont un avis de pas du tout d'accord avec la participation financière pour acquérir un logement sont de même avis pour ce projet, à cause de la lenteur des travaux et à certaines mauvaises exécutions de travaux et aux locaux de commerces qui empiètent les accès des bâtiments,
- Pour les copropriétaires questionnés qui montrent un avis de plutôt pas d'accord avec la participation financière, nous avons 50% sont pas du tout d'accord et 50% sont plutôt pas d'accord avec ce projet urbain,
- Pour les copropriétaires questionnés qui montrent un avis de plutôt d'accord avec la participation financière, nous avons 40% des personnes qui ne sont plutôt pas d'accord alors que 60% qui sont plutôt d'accord avec ce projet urbain,

- Pour les copropriétaires questionnés qui montrent un avis de tout à fait d'accord avec la participation financière, nous avons 27,3% des propriétaires qui sont plutôt d'accord et 72,7% des personnes qui sont tout à fait d'accord.

Tableau n° 6.25 : Résultat de croisement de deux dimensions (la participation financière et le projet urbain en réalisation) dans la cité 170 logements

Le projet urbain en réalisation	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plutôt pas d'accord	plutôt d'accord	tout à fait d'accord	TOTAL
La participation financière						
pas d'opinions	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
pas du tout d'accord	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
plutôt pas d'accord	0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	100%
plutôt d'accord	0,0%	0,0%	40,0%	60,0%	0,0%	100%
tout à fait d'accord.	0,0%	0,0%	0,0%	27,3%	72,7%	100%
TOTAL	1,9%	19,2%	19,2%	28,8%	30,8%	100%

Source : Auteur

6.10.4.2 Cité de 150 logements collectifs

Les résultats de croisement des deux dimensions (La participation financière et le projet urbain) présentés dans le tableau 6.26 montrent que :

- 100% des copropriétaires qui montrent un avis de pas du tout d'accord avec la participation financière pour acquérir un logement sont de même avis pour ce projet, à cause de certaines mauvaises exécutions de travaux et leur lenteur, l'empiètement des accès des bâtiments par les locaux de commerce, et le nombre limité d'aires de jeu et parking,
- Pour les copropriétaires questionnés qui montrent un avis de plutôt pas d'accord avec la participation financière, nous avons 42,9% sont pas du tout d'accord et 57,1% sont plutôt pas d'accord avec ce projet urbain,
- Pour les copropriétaires questionnés qui montrent un avis de plutôt d'accord avec la participation financière, nous avons 38,5% des personnes qui ne sont plutôt pas d'accord alors que 61,5% qui sont plutôt d'accord avec ce projet urbain,
- Pour les copropriétaires questionnés qui montrent un avis de tout à fait d'accord avec la participation financière, nous avons 30% des propriétaires qui sont plutôt d'accord et 70% des personnes qui sont tout à fait d'accord.

Tableau n° 6.26 : Résultat de croisement de deux dimensions (la participation financière et le projet urbain en réalisation) dans la cité 150 logements

Projet urbain en réalisation 150 Logements	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plûtôt pas d'accord	plûtôt d'accord	tout à fait d'accord	TOTAL
Participation financière 150 logements						
pas d'opinions	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
pas du tout d'accord	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt pas d'accord	0,0%	42,9%	57,1%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt d'accord	0,0%	0,0%	38,5%	61,5%	0,0%	100%
tout à fait d'accord	0,0%	0,0%	0,0%	30,0%	70,0%	100%
TOTAL	0,0%	19,6%	19,6%	30,4%	30,4%	100%

Source : Auteur

6.10.4.3 Cité de 100 logements collectifs

Les résultats de croisement des deux dimensions (La participation financière et le projet urbain) présentés dans le tableau 6.27 montrent que :

- 100% des copropriétaires qui montrent un avis de pas du tout d'accord avec la participation financière pour acquérir un logement sont de même avis pour ce projet, à cause de certaines mauvaises exécutions de travaux et leur lenteur, l'empiètement des accès des bâtiments par les locaux de commerce, et le nombre limité d'aires de jeu et parking,
- Pour les copropriétaires questionnés qui montrent un avis de plûtôt pas d'accord avec la participation financière, nous avons 40% sont pas du tout d'accord et 60% sont plûtôt pas d'accord avec ce projet urbain,
- Pour les copropriétaires questionnés qui montrent un avis de plûtôt d'accord avec la participation financière, nous avons 25% des personnes qui ne sont plûtôt pas d'accord alors que 75% qui sont plûtôt d'accord avec ce projet urbain,
- Pour les copropriétaires questionnés qui montrent un avis de tout à fait d'accord avec la participation financière, nous avons 23,1% des propriétaires qui sont plûtôt d'accord et 76,9% des personnes qui sont tout à fait d'accord.

Tableau n° 6.27: Résultat de croisement de deux dimensions (la participation financière et le projet urbain en réalisation) dans la cité 100 logements

Projet urbain en réalisation 100 Logements	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plûtôt pas d'accord	plûtôt d'accord	tout à fait d'accord	TOTAL
Participation financière 100 logements						
pas d'opinions	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
pas du tout d'accord	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt pas d'accord	0,0%	40,0%	60,0%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt d'accord	0,0%	0,0%	25,0%	75,0%	0,0%	100%
tout à fait d'accord	0,0%	0,0%	0,0%	23,1%	76,9%	100%
TOTAL	0,0%	20,0%	16,7%	30,0%	33,3%	100%

Source : Auteur

6.10.5. La gouvernance x les modes d'appropriation

6.10.5.1 Cité de 170 logements collectifs

Les résultats de croisement des deux dimensions (La gouvernance et les modes d'appropriation) présentés dans le tableau 6.28 montrent que :

- 100% des propriétaires interrogés dans cette cité qui ne sont pas du tout d'accord avec la participation dans la gestion de la cité, et qui voient que cette tâche est la responsabilité d'autres organismes de l'état, ils sont aussi de même avis pour les modes d'appropriation. Ils ne sont pas satisfaits de l'image de la cité, et de la qualité de cadre de vie,
- 100% des personnes interrogées qui ne sont plutôt pas d'accord pour la participation à la gouvernance de la cité sont de même avis avec les modes d'appropriation,
- Pour ceux qui présentent un avis de plutôt d'accord avec la gestion de la cité et qui veulent participer et assumer la responsabilité afin d'améliorer leur cadre de vie, nous avons 30% qui sont pas du tout satisfait, et 70% qui ne sont plutôt pas satisfait des modes d'appropriation de l'espace extérieur,
- Pour ceux qui présentent un avis de tout à fait d'accord avec la gestion de la cité et qui veulent participer individuellement ou à travers des associations et assumer la responsabilité afin d'améliorer leur cadre de vie, nous avons 37,9% qui ne sont plutôt pas d'accord avec le mode d'appropriation des espaces extérieurs, tandis que 27,6% sont plutôt d'accord et 34,5% sont tout à fait.

Tableau n° 6.28: Résultat de croisement de deux dimensions (la gouvernance et les modes d'appropriation) dans la cité 170 logements

Modes d'appropriation 170logements	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plûtôt pas d'accord	plûtôt d'accord	tout à fait d'accord	TOTAL
Gouvernance 170 logements						
pas d'opinions	100%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
pas du tout d'accord	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt pas d'accord	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt d'accord	0,0%	30,0%	70,0%	0,0%	0,0%	100%
tout à fait d'accord	0,0%	0,0%	37,9%	27,6%	34,5%	100%
TOTAL	1,9%	28,8%	34,6%	15,4%	19,2%	100%

Source : Auteur

6.10.5.2 Cité de 150 logements collectifs

Les résultats de croisement des deux dimensions (La gouvernance et les modes d'appropriation) présentés dans le tableau 6.29 montrent que :

- Pour les propriétaires interrogés dans cette cité qui ne sont pas du tout d'accord avec la participation dans la gestion de la cité, et qui voient que cette tâche est la responsabilité organismes de l'état, nous avons 14,3% qui ne possèdent pas d'opinion et 85,7% qui sont pas du tout d'accord avec les modes d'appropriation,

- 100% des copropriétaires qui ne sont plutôt pas d'accord pour la participation à la gouvernance de la cité sont de même avis avec les modes d'appropriation,
- 100% de ceux qui ont un avis de plutôt d'accord avec la gestion de la cité et qui veulent participer et assumer la responsabilité afin d'améliorer leur cadre de vie, sont de même avis pour les modes d'appropriation de l'espace extérieur,
- Pour ceux qui présentent un avis de tout à fait d'accord avec la gestion de la cité et qui veulent participer d'une façon individuelle ou à travers des associations et assumer la responsabilité afin d'améliorer leur cadre de vie, nous avons 29,2% qui ne sont plutôt pas d'accord avec le mode d'appropriation des espaces extérieurs, tandis que 33,3% sont plutôt d'accord et 37,5% sont tout à fait d'accord.

Tableau n° 6.29: Résultat de croisement de deux dimensions (la gouvernance et les modes d'appropriation) dans la cité 150 logements

Modes d'appropriation 150logements	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plûtôt pas d'accord	plûtôt d'accord	tout à fait d'accord	TOTAL
Gouvernance 150 logements						
pas d'opinions	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
pas du tout d'accord	14,3%	85,7%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt pas d'accord	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt d'accord	0,0%	0,0%	100%	0,0%	0,0%	100%
tout à fait d'accord	0,0%	0,0%	29,2%	33,3%	37,5%	100%
TOTAL	2,2%	28,3%	32,6%	17,4%	19,6%	100%

Source : Auteur

6.10.5.3 Cité de 100 logements collectifs

Les résultats de croisement des deux dimensions (La gouvernance et les modes d'appropriation) présentés dans le tableau 6.30 montrent que :

- Pour les propriétaires interrogés dans cette cité qui ne sont pas du tout d'accord avec la participation dans la gestion de la cité, et qui voient que cette tâche est la responsabilité d'autres organismes de l'état, nous avons 25% qui ne possèdent pas d'opinion et 75% qui sont pas du tout d'accord avec les modes d'appropriation. Ils ne sont pas satisfaits de l'image de la cité, et de la qualité de cadre de vie,
- 100% des personnes interrogées qui ne sont plutôt pas d'accord pour la participation à la gouvernance sont de même avis avec les modes d'appropriation,
- Pour ceux qui ont un avis de plutôt d'accord avec la gestion de la cité et qui veulent participer et assumer la responsabilité afin d'améliorer leur cadre de vie, nous avons 14,3% qui sont pas du tout d'accord et 85,7 qui sont plutôt d'accord avec les modes d'appropriation de l'espace extérieur,

- Pour ceux qui présentent un avis de tout à fait d'accord avec la gestion de la cité et qui veulent participer d'une façon individuelle ou à travers des associations et assumer la responsabilité afin d'améliorer leur cadre de vie, nous avons 26,7% qui ne sont plutôt pas d'accord avec le mode d'appropriation des espaces extérieurs, tandis que 33,3% sont plutôt d'accord et 40% sont tout à fait d'accord.

Tableau n° 6.30: Résultat de croisement de deux dimensions (la gouvernance et les modes d'appropriation) dans la cité 100 logements

Modès d'appropriation 100logements	pas d'opinions	pas du tout suffisant	plûtôt pas suffisant	plûtôt suffisant	tout à fait suffisant	TOTAL
Gouvernance 100 logements						
pas d'opinions	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
pas du tout d'accord	25,0%	75,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt pas d'accord	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt d'accord	0,0%	14,3%	85,7%	0,0%	0,0%	100%
tout à fait d'accord	0,0%	0,0%	26,7%	33,3%	40,0%	100%
TOTAL	3,3%	26,7%	33,3%	16,7%	20,0%	100%

Source : Auteur

6.10.6. La gouvernance x le projet urbain en réalisation

6.10.6.1 Cité de 170 logements collectifs

Les résultats de croisement des deux dimensions (la gouvernance et le projet urbain) dans la cité 170 logements présentés dans le Tableau 6.31 montrent que :

- 100% des copropriétaires interrogés dans cette cité qui sont pas du tout d'accord avec la participation dans la gestion de la cité, et qui voient que cette tâche est la responsabilité d'autres organismes de l'état sont aussi pas du tout satisfait ni de l'image de ce projet, ni de la qualité de cadre de vie, ni de l'image de la cité,
- Pour ceux qui présentent un avis de plutôt pas d'accord avec la gestion de la cité, nous avons 66,7% qui ne sont pas du tout satisfait et 33,3% qui ne sont plutôt pas satisfaits de la qualité de ce projet urbain,
- Pour ceux qui présentent un avis de plutôt d'accord avec la gestion de la cité et qui veulent participer et assumer la responsabilité afin d'améliorer leur cadre de vie, nous avons 80% qui ne sont plutôt pas satisfait de ce projet urbain, tandis que 20% présentent un avis opposé, ils sont satisfaits de l'image de leur cité,
- Pour ceux qui présentent un avis de tout à fait d'accord avec la gestion de la cité et qui veulent participer d'une façon individuelle ou à travers des associations et assumer la responsabilité afin d'améliorer leur cadre de vie, nous avons 44,8% qui sont plutôt d'accord et 55,2% qui sont tout à fait satisfait de l'image de la cité.

Tableau n° 6.31: Résultat de croisement de deux dimensions (la gouvernance et le projet urbain) dans la cité 170 logements

Projet urbain en réalisation 170 Logements	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plûtôt pas d'accord	plûtôt d'accord	tout à fait d'accord	TOTAL
Gouvernance 170 logements						
pas d'opinions	100%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
pas du tout d'accord	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt pas d'accord	0,0%	66,7%	33,3%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt d'accord	0,0%	0,0%	80,0%	20,0%	0,0%	100%
tout à fait d'accord	0,0%	0,0%	0,0%	44,8%	55,2%	100%
TOTAL	1,9%	19,2%	19,2%	28,8%	30,8%	100%

Source : Auteur

6.10.6.2 Cité de 150 logements collectifs

Les résultats de croisement des deux dimensions (la gouvernance et le projet urbain) dans la cité 150 logements présentés dans le Tableau 6.32 montrent que :

- 100% des copropriétaires interrogés dans cette cité qui sont pas du tout d'accord avec la participation dans la gestion de la cité, et qui voient que cette tâche est la responsabilité d'autres organismes de l'état sont aussi pas du tout satisfait ni de l'image de ce projet, ni de la qualité de cadre de vie, ni de l'image de ses espaces extérieurs,
- Pour ceux qui présentent un avis de plutôt pas d'accord avec la gestion de la cité, nous avons 28,6% qui ne sont pas du tout satisfait et 71,4% qui ne sont plutôt pas satisfaits de la qualité de ce projet urbain,
- Pour ceux qui présentent un avis de plutôt d'accord avec la gestion de la cité et qui veulent participer et assumer la responsabilité afin d'améliorer leur cadre de vie, nous avons 50% qui ne sont plutôt pas satisfait de ce projet urbain, tandis que 50% présentent un avis opposé, ils sont satisfaits de l'image de leur cité,
- Pour ceux qui présentent un avis de tout à fait d'accord avec la gestion de la cité et qui veulent participer d'une façon individuelle ou à travers des associations et assumer la responsabilité afin d'améliorer leur cadre de vie, nous avons 41,7% qui sont plutôt d'accord et 58,3% qui sont tout à fait satisfait de l'image et de la qualité de cette cité.

Tableau n° 6.32: Résultat de croisement de deux dimensions (la gouvernance et le projet urbain) dans la cité 150 logements

Projet urbain en réalisation 150 Logements	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plûtôt pas d'accord	plûtôt d'accord	tout à fait d'accord	TOTAL
Gouvernance 150 logements						
pas d'opinions	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
pas du tout d'accord	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt pas d'accord	0,0%	28,6%	71,4%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt d'accord	0,0%	0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	100%
tout à fait d'accord	0,0%	0,0%	0,0%	41,7%	58,3%	100%
TOTAL	0,0%	19,6%	19,6%	30,4%	30,4%	100%

Source : Auteur

6.10.6.3 Cité de 100 logements collectifs

Les résultats de croisement des deux dimensions (la gouvernance et le projet urbain) dans la cité 100 logements présentés dans le Tableau 6.33 montrent que :

- 100% des copropriétaires interrogés dans cette cité qui sont pas du tout d'accord avec la participation dans la gestion de la cité, et qui voient que cette tâche est la responsabilité d'autres organismes de l'état sont aussi pas du tout satisfait ni de l'image de ce projet, ni de la qualité de cadre de vie, ni de l'image de la cité,
- Pour ceux qui présentent un avis de plutôt pas d'accord avec la gestion de la cité, nous avons 50% qui ne sont pas du tout satisfait et 50% qui ne sont plutôt pas satisfaits de la qualité de ce projet urbain,
- Pour ceux qui présentent un avis de plutôt d'accord avec la gestion de la cité et qui veulent participer et assumer la responsabilité afin d'améliorer leur cadre de vie, nous avons 42,9% qui ne sont plutôt pas satisfait de ce projet urbain, tandis que 57,1% présentent un avis opposé, ils sont satisfaits de l'image de leur cité,
- Pour ceux qui présentent un avis de tout à fait d'accord avec la gestion de la cité et qui veulent participer d'une façon individuelle ou à travers des associations et assumer la responsabilité afin d'améliorer leur cadre de vie, nous avons 33,3% qui sont plutôt d'accord et 66,7% qui sont tout à fait satisfait de l'image de la cité.

Tableau n° 6.33: Résultat de croisement de deux dimensions (la gouvernance et le projet urbain) dans la cité 100 logements

Projet urbain en réalisation 100 Logements	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plutôt pas d'accord	plutôt d'accord	tout à fait d'accord	TOTAL
Gouvernance 100 logements						
pas d'opinions	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
pas du tout d'accord	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
plutôt pas d'accord	0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	100%
plutôt d'accord	0,0%	0,0%	42,9%	57,1%	0,0%	100%
tout à fait d'accord	0,0%	0,0%	0,0%	33,3%	66,7%	100%
TOTAL	0,0%	20,0%	16,7%	30,0%	33,3%	100%

Source : Auteur

6.10.7. Les modes d'appropriation x les activités

6.10.7.1 Cité de 170 logements collectifs

Les résultats de croisement des deux dimensions (Modes d'appropriation et activités) dans la cité 170 logements (tableau 6.34) montrent que :

- Pour les copropriétaires interrogés qui montrent un avis de pas du tout d'accord avec les modes d'appropriation des espaces communs dans cette cité et ne sont pas du tout satisfait du cadre de vie, nous avons 66,7% qui ne sont pas du tout d'accord avec le type de commerce, et 33,3% qui ne sont plutôt pas d'accord,

- Pour ceux qui montrent un avis de plutôt pas d'accord avec les modes d'appropriation des espaces communs dans cette cité et ne sont pas du tout satisfait de cadre de vie, nous avons 61,1% des copropriétaires qui ne sont plutôt pas d'accord, alors que 33,3% qui sont plutôt d'accord et 5,6% qui sont tout à fait d'accord,
- Pour ceux qui montrent un avis de plutôt d'accord avec les modes d'appropriation des espaces communs dans cette cité et ne sont pas du tout satisfait de cadre de vie, nous avons 100% des personnes qui sont satisfaits de l'activité commerciale,
- Pour ceux qui montrent un avis de tout à fait d'accord avec les modes d'appropriation et ne sont pas du tout satisfait de cadre de vie, nous avons 100% de copropriétaires satisfaits de l'activité commerciale qui se déroule dans cette cité.

Tableau n° 6.34: Résultat de croisement de deux dimensions (les modes d'appropriation et les activités) dans la cité 170 logements

Activités 170 logements	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plutôt pas d'accord	plutôt d'accord	tout à fait d'accord	TOTAL
Modes d'appropriation 170logements						
pas d'opinions	100%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
pas du tout d'accord	0,0%	66,7%	33,3%	0,0%	0,0%	100%
plutôt pas d'accord	0,0%	0,0%	61,1%	33,3%	5,6%	100%
plutôt d'accord	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%	100%
tout à fait d'accord	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%	100%
TOTAL	1,9%	19,2%	30,8%	11,5%	36,5%	100%

Source : Auteur

6.10.7.2. Cité de 150 logements collectifs

Les résultats de croisement des deux dimensions (Modes d'appropriation et activités) dans la cité 150 logements (*tableau 6.35*) montrent que :

- Pour les propriétaires interrogés qui montrent un avis de pas du tout d'accords avec les modes d'appropriation des espaces communs dans cette cité et ne sont pas du tout satisfait de cadre de vie, nous avons 76,9% qui ne sont pas du tout d'accord avec le type de commerce, et 23,1% qui ne sont plutôt pas d'accord,
- 60% des copropriétaires ne sont plutôt pas d'accord avec les types de commerce et qui sont gênés par cette activité, alors que 40% qui sont plutôt d'accord et ne possèdent pas de souci envers les activités commerciales aux RDC des bâtiments,
- Pour ceux qui montrent un avis de plutôt d'accord avec les modes d'appropriation des espaces communs dans cette cité et sont satisfait de cadre de vie, nous avons 100% des personnes qui sont satisfaits de l'activité commerciale dans la cité,
- Pour ceux qui montrent un avis de tout à fait d'accord avec les modes d'appropriation des espaces communs dans cette cité et sont totalement satisfait de

cadre de vie, nous avons 100% des personnes qui sont totalement satisfaits de l'activité commerciale qui se déroule au sein de cette cité, ils sont aussi satisfaits de nombre des locaux commerciaux.

Tableau n° 6.35: Résultat de croisement de deux dimensions (les modes d'appropriation et les activités) dans la cité 150 logements

Activités 150 logements	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plûtôt pas d'accord	plûtôt d'accord	tout à fait d'accord	TOTAL
Modes d'appropriation 150logements						
pas d'opinions	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
pas du tout d'accord	0,0%	76,9%	23,1%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt pas d'accord	0,0%	0,0%	60,0%	40,0%	0,0%	100%
plûtôt d'accord	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%	100%
tout à fait d'accord	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%	100%
TOTAL	0,0%	23,9%	26,1%	13,0%	37,0%	100%

Source : Auteur

6.10.7.3 Cité de 100 logements collectifs

Les résultats de croisement des deux dimensions (la gouvernance et le projet urbain) dans la cité 100 logements présentés dans le tableau 6.36 montre que :

- Pour les propriétaires interrogés qui montrent un avis de pas du tout d'accords avec les modes d'appropriation des espaces communs dans cette cité et ne sont pas du tout satisfait de cadre de vie, nous avons 75% qui ne sont pas du tout d'accord avec le type de commerce, et 25% qui ne sont plutôt pas d'accord,
- 70% des copropriétaires ne sont plutôt pas d'accord avec le type de commerce et qui sont gênés par cette activité, alors que 30% qui sont plutôt d'accord et ne possèdent pas de souci envers les activités commerciales aux RDC des bâtiments,
- 70% des copropriétaires ne sont plutôt pas d'accord avec les modes d'appropriation des espaces communs dans cette cité et sont satisfait de cadre de vie, et 30% sont tout à fait d'accord de l'activité commerciale dans la cité,
- Pour ceux qui montrent un avis de tout à fait d'accord avec les modes d'appropriation des espaces communs dans cette cité et sont totalement satisfait de cadre de vie, nous avons 100% des personnes qui sont totalement satisfaits de l'activité commerciale qui se déroule au sein de cette cité, ils sont aussi satisfaits de nombre des locaux commerciaux.

Tableau n° 6.36: Résultat de croisement de deux dimensions (les modes d'appropriation et les activités) dans la cité 100 logements

Activités 100 logements	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plûtôt pas d'accord	plûtôt d'accord	tout à fait d'accord	TOTAL
Modes d'appropriation 100logements						
pas d'opinions	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
pas du tout suffisant	0,0%	75,0%	25,0%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt pas suffisant	0,0%	0,0%	70,0%	30,0%	0,0%	100%
plûtôt suffisant	0,0%	0,0%	0,0%	40,0%	60,0%	100%
tout à fait suffisant	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%	100%
TOTAL	0,0%	23,3%	30,0%	16,7%	30,0%	100%

Source : Auteur

6.10.8. Les modes d'appropriation x le projet urbain

6.10.8.1 Cité de 170 logements collectifs

Les résultats de croisement des deux dimensions (Modes d'appropriation et projet urbain) dans la cité 170 logements (*tableau 6.37*) montrent que :

- Pour les propriétaires interrogés qui sont pas du tout d'accord avec l'existence de quelques types de commerce et ont proposé de changer l'activité commerciale par d'autres qui ne sont pas nuisibles nous avons 66,7% sont pas du tout d'accord et 33,3% sont plutôt pas d'accord avec l'image extérieur de ce projet, la qualité de ses espaces extérieurs ainsi que le délai de réalisation,
- Pour les propriétaires interrogés qui ne sont plutôt pas d'accord avec l'existence de quelques types de commerce, nous avons 27,8% sont plutôt pas d'accord et 72,2% sont plutôt d'accord avec l'image extérieur de ce projet, la qualité de ses espaces extérieurs ainsi que le délai de réalisation,
- Pour les propriétaires interrogés qui sont plutôt d'accord avec l'existence de quelques types de commerce, nous avons 25% sont plutôt d'accord et 75% sont tout à fait d'accord avec l'image extérieur de ce projet,
- 100% des usagers qui sont totalement d'accord avec les modes d'appropriation et la qualité de ce projet urbain.

Tableau n° 6.37: Résultat de croisement de deux dimensions (les modes d'appropriation et le projet urbain) dans la cité 170 logements

Projet urbain en réalisation 170 Logements	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plûtôt pas d'accord	plûtôt d'accord	tout à fait d'accord	TOTAL
Modes d'appropriation 170logements						
pas d'opinions	100%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
pas du tout d'accord	0,0%	66,7%	33,3%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt pas d'accord	0,0%	0,0%	27,8%	72,2%	0,0%	100%
plûtôt d'accord	0,0%	0,0%	0,0%	25,0%	75,0%	100%
tout à fait d'accord	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%	100%
TOTAL	1,9%	19,2%	19,2%	28,8%	30,8%	100%

Source : Auteur

6.10.8.2 Cité de 150 logements collectifs

Les résultats de croisement des deux dimensions (Modes d'appropriation et projet urbain) dans la cité 150 logements (*tableau 6.38*) montrent que :

- Pour les propriétaires interrogés qui sont pas du tout d'accord avec l'existence de quelques types de commerce et ont proposé de changer l'activité commerciale par d'autres qui ne sont pas nuisibles nous avons 61,5% sont pas du tout d'accord et 38,5% sont plutôt pas d'accord avec l'image extérieur de ce projet, la qualité de ses espaces extérieurs ainsi que le délai de réalisation,
- Pour les propriétaires interrogés qui ne sont plutôt pas d'accord avec l'existence de quelques types de commerce, nous avons 26,7% sont plutôt pas d'accord et 73,3% sont plutôt d'accord avec l'image extérieur de ce projet, la qualité de ses espaces extérieurs ainsi que le délai de réalisation,
- Pour les propriétaires interrogés qui sont plutôt d'accord avec l'existence de quelques types de commerce, nous avons 37,5% sont plutôt d'accord et 62,5% sont tout à fait d'accord avec l'image extérieur de ce projet, la qualité de ses espaces extérieurs,
- 100% des usagers sont totalement d'accord avec les modes d'appropriation et la qualité de ce projet urbain.

Tableau n° 6.38: Résultat de croisement de deux dimensions (les modes d'appropriation et le projet urbain) dans la cité 150 logements

Projet urbain en réalisation 150 Logements	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plutôt pas d'accord	plutôt d'accord	tout à fait d'accord	TOTAL
Modes d'appropriation 150 logements						
pas d'opinions	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
pas du tout d'accord	0,0%	61,5%	38,5%	0,0%	0,0%	100%
plutôt pas d'accord	0,0%	0,0%	26,7%	73,3%	0,0%	100%
plutôt d'accord	0,0%	0,0%	0,0%	37,5%	62,5%	100%
tout à fait d'accord	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%	100%
TOTAL	0,0%	19,6%	19,6%	30,4%	30,4%	100%

Source : Auteur

6.10.8.3 Cité de 100 logements collectifs

Les résultats de croisement des deux dimensions (Modes d'appropriation et projet urbain) dans la cité 100 logements (*tableau 6.39*) montrent que :

- Pour les propriétaires interrogés qui sont pas du tout d'accord avec l'existence de quelques types de commerce et ont proposé de changer l'activité commerciale par d'autres qui ne sont pas nuisibles nous avons 62,5% sont pas du tout d'accord et

37,5% sont plutôt pas d'accord avec l'image extérieur de ce projet, la qualité de ses espaces extérieurs ainsi que le délai de réalisation,

- Pour les propriétaires interrogés qui ne sont plutôt pas d'accord avec l'existence de quelques types de commerce, nous avons 20% sont plutôt pas d'accord et 80% sont plutôt d'accord avec l'image extérieur de ce projet, la qualité de ses espaces extérieurs ainsi que le délai de réalisation,
- Pour les propriétaires interrogés qui sont plutôt d'accord avec l'existence de quelques types de commerce, nous avons 20% sont plutôt d'accord et 80% sont tout à fait d'accord avec l'image extérieur de ce projet,
- 100% des usagers qui sont totalement d'accord avec les modes d'appropriation et la qualité de ce projet urbain.

Tableau n° 6.39: Résultat de croisement de deux dimensions (les modes d'appropriation et le projet urbain) dans la cité 100 logements

Projet urbain en réalisation 100 Logements	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plutôt pas d'accord	plutôt d'accord	tout à fait d'accord	TOTAL
Modès d'appropriation 100logements						
pas d'opinions	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
pas du tout suffisant	0,0%	62,5%	37,5%	0,0%	0,0%	100%
plutôt pas suffisant	0,0%	0,0%	20,0%	80,0%	0,0%	100%
plutôt suffisant	0,0%	0,0%	0,0%	20,0%	80,0%	100%
tout à fait suffisant	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%	100%
TOTAL	0,0%	20,0%	16,7%	30,0%	33,3%	100%

Source : Auteur

6.11. L'analyse factorielle multiple

C'est une méthode d'analyse multidimensionnelle consistant à réduire le nombre de dimensions d'un tableau par la recherche des premiers axes factoriels. Permet une visualisation d'une forme de carte et la construction de typologie

6.11.1 Cité de 170 logements collectifs

Commentaires (figure 6.25)

La figure 6.25 présente l'analyse factorielle multiple de la cité 170 logements, elle montre les positions de 25 modalités et les coordonnées des 52 observations. 46,11% de la variance est expliquée par les deux axes représentés, chaque observation est représentée par un point, et les résultats montrent :

- Une forte correspondance qui est établie sur l'axe 1 entre les copropriétaires interrogés qui sont tout à fait d'accord ou bien plutôt d'accord pour la participation

financière, la gouvernance, le projet urbain, les activités et les modes d'appropriation.

- Une deuxième forte correspondance est établie sur l'axe 2 entre les copropriétaires qui ne sont plutôt pas d'accord ou bien pas du tout d'accord pour la participation financière, la gouvernance, le projet urbain, les activités et les modes d'appropriation.

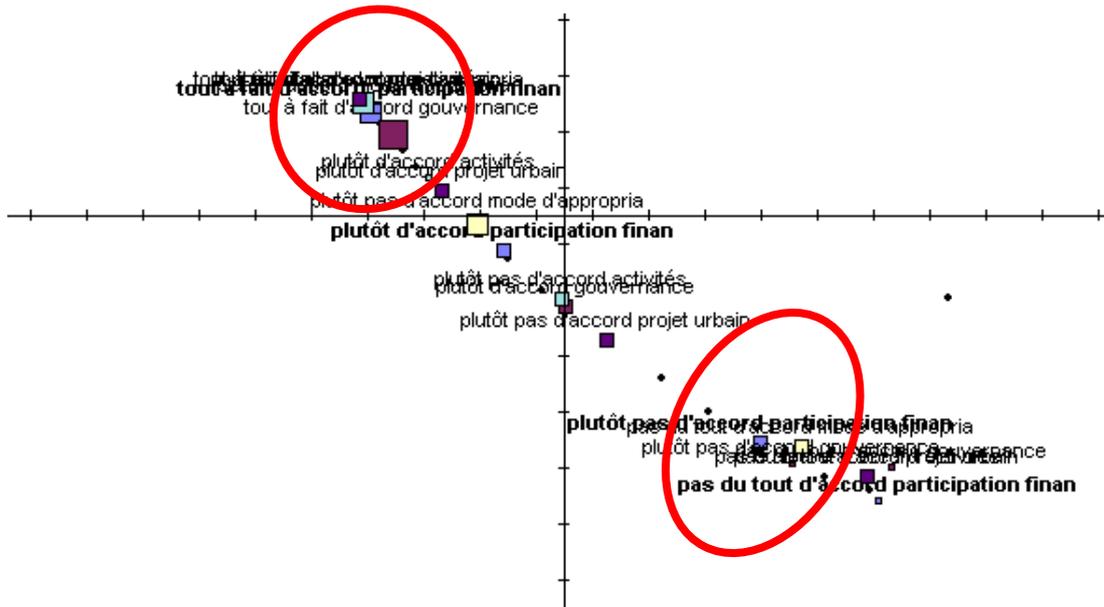


Figure 6.25 : analyse factorielle multiple de la cité 170 logements. Source : Auteur

6.11.2 Cité de 150 logements collectifs

Commentaires (figure 6.26)

La figure 6.26 présente l'analyse factorielle multiple de la cité 150 logements. Elle montre les positions des 22 modalités et les coordonnées de 46 observations. 51,08% de la variance est expliquée par les deux axes représentés. Chaque observation est présentée par un point. Les résultats montrent que :

- Une correspondance est établie sur l'axe 1 entre les propriétaires qui sont pas du tout d'accord avec pour la participation financière, la gouvernance, le projet urbain, les activités et les modes d'appropriation.
- Une autre correspondance est établie sur l'axe 1 entre les propriétaires qui sont tout à fait d'accord avec pour la participation financière, la gouvernance, le projet urbain, les activités et les modes d'appropriation.

- Et une troisième correspondance est établie sur l'axe 2 entre les propriétaires qui sont plutôt d'accord avec pour la participation financière, la gouvernance, le projet urbain, les activités et les modes d'appropriation.

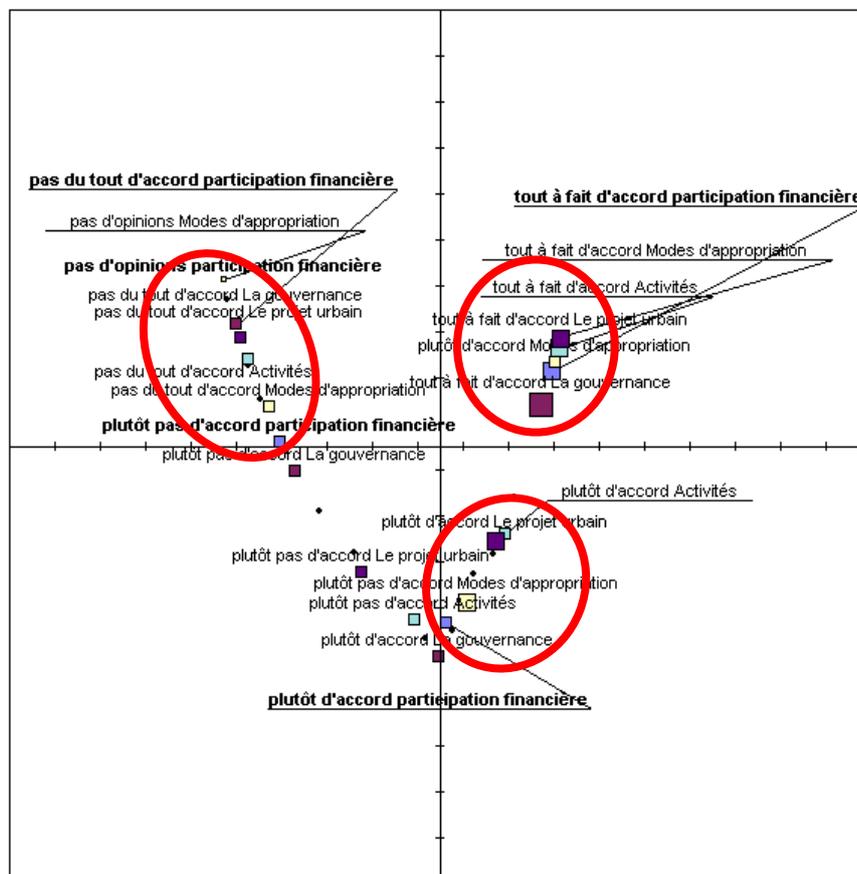


Figure 6.26: analyse factorielle multiple de la cité 150 logements. Source : Auteur

6.11.3 Cité de 100 logements collectifs

Commentaires (figure 6.27)

La figure 6.27 montre les positions des 22 modalités et les coordonnées des 30 observations. 51,74% de la variance est par les deux axes représentés. Chaque observation est présentée par un point. Les résultats montrent que :

- Une correspondance est établie sur l'axe 1 entre les propriétaires qui sont pas du tout d'accord avec pour la participation financière, la gouvernance, le projet urbain, les activités et les modes d'appropriation.
- Une autre correspondance est établie sur l'axe 1 entre les propriétaires qui sont tout à fait d'accord avec pour la participation financière, la gouvernance, le projet urbain, les activités et les modes d'appropriation.

- Et une troisième correspondance est établie sur l'axe 2 entre les propriétaires qui ne sont plutôt pas d'accord avec pour la participation financière, la gouvernance, le projet urbain, les activités et les modes d'appropriation.

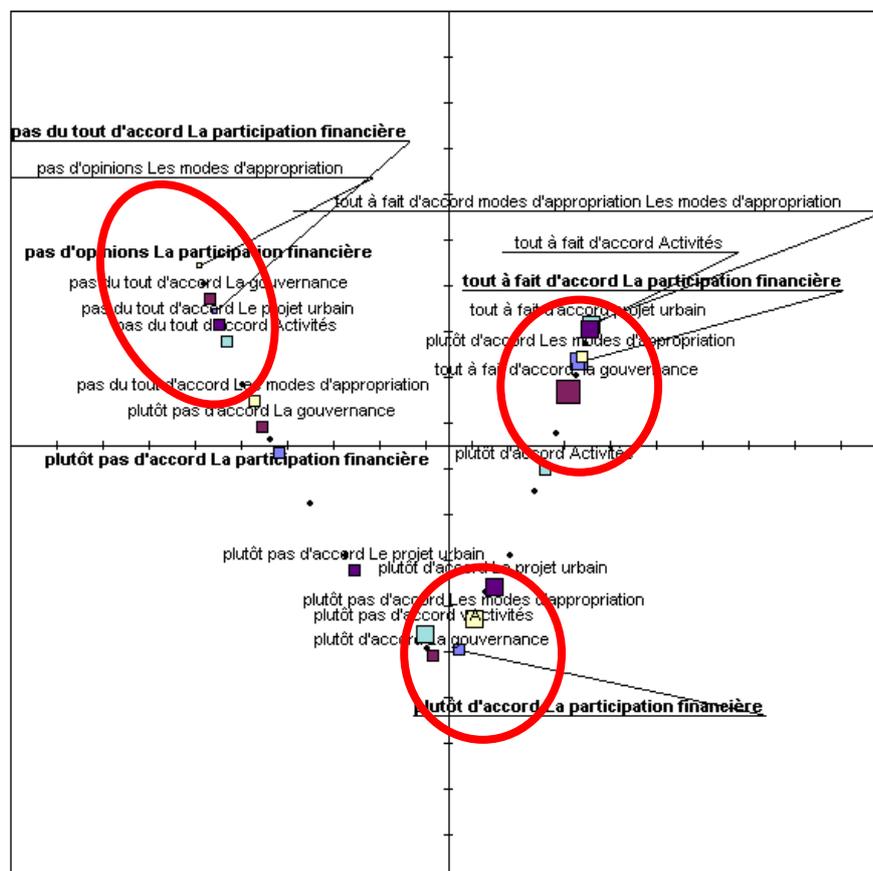


Figure 6.27: analyse factorielle multiple de la cité 100 logements. Source : Auteur

6.12. Résultats

Les résultats de cette enquête nous montrent l'enjeu face auquel se trouve cette catégorie d'acteurs, et la satisfaction relative en rapport avec les dimensions indiquées telles que ; leur participation financière pour l'acquisition d'un logement en copropriété, les modes de gouvernance, l'appropriation de l'espace, les activités et l'image de la cité.

Ces résultats confirment notre hypothèse qui propose le projet urbain, comme démarche, qui semble être l'alternative prometteuse à la solution du projet notamment dans la création des POS, nonobstant qu'il utilise la participation et la concertation.

Les futurs copropriétaires sondés dans les trois cités qui sont :

- Cité 170 logements, échantillons de 52,
- Cité 150 logements, échantillon de 46,

- *Cité 100 logements, échantillon de 30.*

S'accorde dans l'ensemble sur :

- La forme de participation financière pour l'acquisition d'un logement en copropriété comme solution acceptable pour l'accès à ce type de logement,
- La participation dans la gestion de la cité avec association ou autre forme réglementée.
- La gestion des espaces extérieurs de leur cité (Aires de jeux, Parking...),
- La prise en charge par les autorités publiques des besoins collectifs en matière d'équipements sociaux, services d'État et gestion des espaces communs et publics,
- Implantation d'équipements d'envergures et d'activités nécessaires dans les cités,
- Réductions des locaux de commerces et des activités nuisibles.

Ces réponses et les choix adoptés pour l'aménagement extérieur de cette cité, et les locaux commerciaux se trouvant dans les RDC des bâtiments, ainsi que la qualité des logements forment des enjeux auxquels ces copropriétaires vont faire face et agir à leur manière. Les nouvelles conditions, qui naissent à partir d'un choix politique de construction de logements collectifs en copropriété, nous dessinent, à travers ce questionnaire, les réactions de ces habitants copropriétaires qui commencent, d'ores et déjà, à prendre part d'actes de possession et de transformation des espaces.

Conclusion

Notre approche du POS Sud, en réalisation, permet la vérification des corrections apportées, au fur et à mesure, par les autorités publiques centrales et concrétisées par la promulgation de mission d'accompagnement et d'assistance à l'investissement.

A cet effet, nous avons constatés que les autorités centrales ont abandonnées l'idée du logement social appelé « participatif » pour proposer un autre type de logement collectif plus spacieux que le précédent et plus coûteux, et c'est le logement promotionnel aidé (LPA). Les structures de gestion de l'investissement au niveau de chaque Wilaya (CALPIREF, Guichet unique, ANDI...) vont assister à une promulgation d'une série de décrets permettant d'accompagner les promoteurs et les investisseurs (Décret exécutif n° 10.20 du 12 Janvier 2010 portant organisation, composition et fonctionnement du comité d'assistance à la localisation et à la promotion des investissements et de la régulation du foncier (CALPIREF), décret exécutif n° 17-102 du 6 Joumada Ethania 1438 correspondant

au 5 mars 2017 fixant les modalités d'enregistrement des investissements, et décret exécutif n 06-356 du 16 Ramadhan 1427 correspondant au 9 octobre 2006 portant attributions, organisation et fonctionnement de l'Agence nationale de développement de l'investissement).

Les revendications des acteurs, qui se manifestent à travers leur stratégie d'intervention sur le projet urbains, ainsi que les anomalies qui apparaissent dans la gestion de ce grand projet urbain valident notre hypothèse de départ de remplacement du projet urbain comme maillon manquant à l'échelle urbaine, et notamment dans l'élaboration des POS comme règlement d'usage des sols, et qui permet la participation effective des acteurs de la ville (dans notre cas les futurs copropriétaires usagers et gestionnaires de la cité en construction, marginalisés pendant les mises en forme du projet, ainsi que les difficultés de coordination entre acteurs en discorde et agissant séparément).

La participation financière des futurs copropriétaires et habitants de cette grande cité à jouer un rôle influent dans les choix d'aménagements intérieurs et extérieurs des logements. Leur présence était permanente, et ils veillaient à la bonne réalisation de leur produit, en fin de compte s'est eux qui vont consommer l'espace, l'occuper et le transformer à leur guise.

Cette forme de participation financière pour l'acquisition d'un logement c'est transformé en jeu d'intérêt entre le pouvoir public et les promoteurs immobiliers, d'un côté, et les futurs acquéreurs des logements et les promoteurs d'un autre côté. Ce jeu s'est manifesté par une plus-value des locaux commerciaux pour les promoteurs, et dans presque les RDC de tous les bâtiments comme modification de certains aménagements et accessibilités aux projets, et les futurs acquéreurs ont aussi modifiés l'intérieur et l'extérieur des logements à leur guise, et moyennant des sommes d'argent qu'il faut déboursier. Le manque de coordination et de pilotage efficace a généré des adaptations et des situations de conflits d'intérêt.

Nous avons montré, à travers cette étude, l'influence de cette forme de participation dans le déroulement des actions liées à ce projet urbain, ce qui a suscité des intérêts contradictoires et contentieux, et ceci n'a pas freiné ou occulté la réalisation de ce projet ajusté et adapté.

Nous pouvons aussi, à travers cette étude, ouvrir des brèches liées à la gestion de la cité ainsi conçue, c'est une problématique d'actualité Algérienne.

L'administration de nos citées est renforcée par un arsenal de lois et de textes, qui permettent aux acquéreurs en copropriété de participer à la gestion de leur cité. La plupart des sondés (futurs acquéreurs) voient dans cette forme de participation un renforcement de leur rôle dans les grandes actions liées à leur cité et à l'urbain, néanmoins ils sont réticents face à certaines décisions des autorités publiques.

Défendre les intérêts et l'image qu'ils souhaitent pour leur cité est un devoir pour eux, la réglementation leur permet de s'organiser en association, et enfin être une partie prenante dans les décisions et les actions.

A la conclusion de ce chapitre nous pouvons confirmer la naissance de nouvelles conditions de gestions de projet urbain et de la cité ainsi fabriquée.

Les modifications apportées par les acteurs participants dans les projets qui se réalisent et les prolongations répétées des délais de réalisation forment, entre autres, les éléments clés de la manifestation d'une influence remarquable pour ce qui est de la participation et de la concertation avec les acteurs du projet urbain.

Notre confirmation s'étale à cette forme de participation qui, à travers l'enquête sociologique, a mis en exergue la complexité du jeu d'acteurs, et qui nécessite, désormais, des outils adaptés et une mise à jour d'instruments de fabrication et de gestion urbaine, et notamment le projet urbain, comme démarche participative, pendant l'élaboration des POS, ainsi que la rénovation en matière de structures de pilotage de projet urbain.

CONCLUSION GENERALE

La ville est le centre de tous les pouvoirs : politiques, économiques, sociaux, culturels... Berceau des civilisations, lieu fondamental de production des richesses, constitue l'espace privilégié d'organisation, de structuration et de transformations sociales.

La vigueur dans la pensée des urbanistes modernes, a généré une nouvelle problématique pour les villes. « *Cette périphérie des ensembles perpétue le modèle des cités dortoirs, malgré les quelques équipements improvisés et dont l'architecture est plus que pauvre, elle s'étale sous forme de ceinture ou même une véritable concentration de populations pauvres accablées par tous les maux sociaux imaginables* » (Benkoula, 2007).

Au cours de la rencontre mondiale à Istanbul sur la ville « Habitat II », l'UNESCO a fait dans son rapport le constat suivant : La ville a toujours été double, d'un côté elle est le lieu des possibles, des rencontres, de la vie, de la culture, de l'innovation, de la créativité et de la citoyenneté ; et puis il y a l'autre ville, celle des promiscuités subies, celle des solitudes agglomérées, celle de la misère, celle de la violence.

« *La ville est donc le champ conflictuel où s'affrontent les intérêts divergents, éventuellement masqués par des discours hautement qualitatifs* » (CHALINE, 1981)

Les instruments d'urbanisme, outils réglementaires et planificateurs, forment pour les autorités publiques un moyen qui leur permet d'atténuer des problèmes d'actualité algérienne, à savoir :

- La réalisation de logements sociaux (crise de logement pour les politiciens.).
- La réalisation d'équipements sociaux.
- La création d'emplois (à travers les chantiers à cours, moyen et long terme).

Les décisions politiques d'action sociale et économique souvent contradictoires, et en se conjuguant avec des facteurs historiques (état de fait d'une longue colonisation), se sont traduites par des actes « verticaux », ou « Top-down » appelés programmes d'urgence, en contradiction avec les objectifs déclarés au sein de ces instruments de planification et de gestion territoriales.

De la planification territoriale à la planification urbaine, et du plan au projet nous constatons que la lecture d'un document de planification stratégique tel que le

SNAT2010 nous fait ressortir un ligne directrice transversale appelé gouvernance urbaine, confortée par la loi d'orientation de la ville, mais dissoute à l'échelle urbaine, d'où la nécessité de combler, d'une manière correcte cette désarticulation par le remplacement du projet urbain, comme démarche participative, lors de l'élaboration des POS pouvant articuler les espace urbains, et comme maillon manquant.

A travers cette investigation nous pouvons conclure que les pratiques urbaines actuelles se justifient pour ne résoudre que les problèmes qui urgent, à savoir :

- Loger le plus grand nombre possible des populations vivant dans des conditions difficiles, le plus souvent dans la périphérie des centres urbains.
- Standardiser et minimiser les coûts afin de réaliser le plus vite possible des habitations type social locatif, ou des lotissements densifiés au m² près, arrangés l'un à côté de l'autre sans structuration aucune avec le restant de l'espace urbain.
- Réaliser minimum d'équipements sociaux de première nécessité au sein de ces espaces pour répondre aux besoins urgent des populations en matière d'éducation et santé surtout (réalisation selon les moyens disponible et dans la durée).
- Le restant des activités est laissé au soin de la population et aux initiatives individuelles privés.

Le projet urbain devient ainsi un projet politique, il doit s'inscrire dans cette volonté pour répondre aux programmes d'urgence, programmes dépendant de moyens financiers qui ne sont à la disposition que temporairement, et souvent tributaire de conditions économiques extérieures.

La flexibilité de la démarche projet urbain permet un réajustement dans la temporalité et selon la conjoncture, et c'est une démarche qui se veut participative surtout et ouvertes à l'ensemble des acteurs urbains, porteurs d'intérêts souvent différents, voire contradictoires. « *Le projet urbain est un projet politique, Pour le réussir il devrait être communiqué à la population et partagé avec elle ...* » (Moudjari, 2012)

Le POS Sud, dernière grande extension de la ville de Guelma, s'est influencé dans sa démarche par cette forme de participation financière pour l'acquisition en copropriété d'un logement ; un acte politique volontariste voulant impliquer la société dans la fabrication d'une partie de la ville avec ses propres moyens.

Le projet urbain (le POS Sud), qui est un projet politique aussi, doit gérer, dans la temporalité, une interaction d'acteurs influents et potentiels dont les intérêts ne sont pas toujours en concordance, et le souci de cette action urbaine avait comme objectif de :

- Répondre à un besoin social (le logement) par la réalisation du plus grand nombre de logements sociaux que possible.
- Répondre à un besoin économique par la création d'emploi dans le secteur bâtiment et matériaux de construction.
- Soulager la ville surpeuplée et dense, et résoudre les problèmes de la dégradation des conditions de vie par des opérations d'extension urbaine.
- Impliquer la société dans la gestion de sa cité en participant financièrement à la réalisation de ses logements.

Ce grand projet urbain s'adapte à toutes ces conditions, il se réalise aujourd'hui selon une temporalité à gérer, les autorités publiques préparent d'ores et déjà une série de structures de gestion de l'espace urbain, et de gestion de l'investissement et promotion immobilière³⁷, et la participation financière pour la réalisation et l'acquisition d'un logement en copropriété est une première à Guelma, car cette grande future cité va poser de nouvelles questions liées à la gestion immobilière.

En effet, le résultat de l'enquête sociologique, et à travers les dimensions participation, gouvernance urbaine, appropriation de l'espace et image future de la cité, a apporté des réponses quant à la complexité du jeu des acteurs, et qui nécessite la mise à jour de notre arsenal réglementaire lié à la fabrication et à la gestion des espaces urbains.

Et le croisement de ces dimensions a mis en relief la complexité de l'action urbaine et qui nécessite le consensus et la participation de tous les acteurs sans exclusion ni marginalisation. Effectivement et pour les futurs copropriétaires des trois cités nous constatons des réponses motivées par des actions de modification de certains aménagement dans l'objet mis à leur disposition, et qui est le logement collectif.

Les correspondances qui apparaissent dans l'analyse factorielle, montrent la nécessité de la négociation et du consensus lors de l'élaboration de tels projets pour la

³⁷ Administration des biens immobiliers, ANDI, CALPIREF...

ville, et ce qui renforce et confirme notre hypothèse liées à l'accompagnement des POS par le projet urbain comme démarche de participation et de concertation.

Cette confirmation s'élargit pour inciter à l'adoption de la négociation et de la concertation dans des démarches renouvelées de projet à l'échelle urbaine, et éviter l'exclusion et la marginalisation des acteurs de la ville y compris les habitants usagers. Leur influence dans l'espace urbain se manifeste à travers les actes de modifications visibles sur terrain, et à travers leur responsabilité réglementées dans la gestion de la cité, et les temporalités du projet urbain exigent une prise en charge et des structures de pilotage et de gestion efficaces et réelles pourtant.

La flexibilité de ce projet urbain s'est exprimée à travers les adaptations et les modifications apportées aux projets conçus par les professionnels de l'espace et les promoteurs, et en l'absence des futurs copropriétaires des logements à réaliser.

Quant aux délais de réalisation des projets ils ont connus plusieurs prolongations, le manque de moyens financiers, la non implication des banques et la réglementation qui n'arrive que pour régulariser et en retard. Du temps de la concertation au temps de la réalisation ensuite à la gestion urbaine d'une partie de ville, telle est la démarche projet urbain qui doit gérer cette temporalité, elle doit aussi, gérer d'autres types de temporalité.

Cette recherche nous montre une flexibilité remarquable de ce projet urbain, comme démarche, et qui s'adapte et se réalise dans l'échelle des temporalités, et elle s'insère au cœur des débats sur le devenir de nos villes, pour poser la question fondamentale relative au projet urbain comme démarche participative face au plan comme action de planification linéaire, certes efficace mais insuffisante et rigide.

Les instruments d'aménagement de territoire (notamment le SRAT 2010), prône la bonne gouvernance comme ligne directrice horizontale, garant d'un développement de l'urbanisme participatif et la gestion de proximité, mais les structures et les modalités précises d'application de ces directives trop générales, sont à découvrir, car nos cités ont besoin d'une dynamique de gestion valorisante et structurante.

Fabriquée par morceaux, à l'aide d'instruments d'aménagement et d'urbanisme rigides, la ville de Guelma souffre, aujourd'hui, d'une désarticulation et d'un disfonctionnement de ses espaces urbains, et qui dialoguent avec brutalité, et le projet

urbain de participation peut conjuguer ses fragilités et ses potentialités pour la rendre plus harmonieuse par la négociation et le consensus.

Ce que nous retenons, à travers cette investigation, c'est la flexibilité remarquable de la démarche projet urbain. Et les insuffisances de coordination, de moyens et de cadrage réglementaire ont ralenti le rythme de réalisation de ce grand projet, mais il se réalise.

Notre ambition, Par l'approche du plan d'occupation de sol Sud à Guelma, et par l'entretien et le questionnaire avec ses acteurs (Les autorités publiques locales, les promoteurs et les futures copropriétaires), est de confirmer le décalage texte-pratiques urbanistiques dans les actualités urbaines de Guelma, et de mettre en exergue le remplacement du projet urbain, pendant l'élaboration des plans d'occupation de sol, comme démarche de participation.

En effet, par cette expérience de participation financière pour l'acquisition d'un logement social en copropriété, et les ajustements et les adaptations (négociations et réunions de coordination entre les acteurs du projet urbain), ainsi que la gestion des intérêts souvent contradictoires, que le projet urbain semble être la solution du projet prometteuse du projet partagé et négocié.

Le questionnaire a fait ressortir un certain intérêt pris en considération par ces futurs copropriétaires quant à la gestion et à l'image de leur cité, et l'entretien avec les promoteurs réalisateurs de ce projet urbain et les représentants des autorités publiques locales a mis en relief les conditions de gestion de ce grand projet urbain.

Le projet urbain, comme démarche participative, nécessite un pilotage efficace, des structures de gestion des formes de participation et de concertation, et des outils qui sont à découvrir au cas par cas. Il n'y a pas d'œuvre achevée et projet terminé, mais plutôt un consensus de l'ensemble pour les idées de projets à réaliser, et une gestion future impliquant de nouvelles responsabilités et de nouveaux engagements.

L'absence d'une catégorie d'acteurs (les futurs copropriétaires) a générée des actions urbaines contentieuses et des modifications dans le produit livré par les promoteurs (le logement collectif), et la naissance de nouvelles conditions de gestion de ce grand projet urbain permet d'ouvrir des pistes de recherche relative à la gestion de la cité surtout.

Bibliographie

- Abouhani, A., 2003. *Enjeux urbains et luttes d'institutions dans les villes marocaines*. Tours: URBAMA.
- Alg.interface, 2016. *algeria-interface*. [En ligne] Available at: <http://www.algeria-interface.com> [Accès le 14 5 2016].
- Amarchi, H., 2006. *Le bassin versant de la Seybousse, Doctorat d'Etat en génie civile*. Annaba: Université Badji Mokhtar, Annaba.
- Angallina, P., 2001. *le projet urbain*. Paris: P.U de France.
- Archives, 2014. *Archives de la commune de Guelma*. Guelma: commune de Guelma.
- Ascher, F., 1996. De l'intérêt général substantiel à l'intérêt général procédural. *Vers un nouvel urbanisme, faire la ville comment?pour qui?*, p. 275.
- Ascher, F., 2001. *Les nouveaux principes de l'urbanisme*. Paris: Ed. de l'aube.
- Bachofen, N., 1994. *Eléments pour comprendre le projet urbain*. Paris: Villes et territoires.
- Bacque, M. C. C., 2012. *La participation dans l'habitat une question qui ne date pas d'hier*. [En ligne] Available at: <https://www.metropolitiques.eu> [Accès le 7 9 2017].
- Baguasco, A. L. g. P., 1997. *Villes en europe*. Paris: La découverte.
- Bailly A., B. C. H. J.-M. S. A., 1995. *Représenter la ville*. Paris: Economica.
- Barbier, R. L. C., 2011. Démocratie environnementale et territoire: un bilan d'étape. *Participation*, Volume 1, pp. 67-104.
- Benachenhou, A., 1984. *L'expérience Algérienne de planification et de développement*. Alger: OPU.
- Benakzouh, C., 2002. *La ville d'Alger et le droit, lumière sur la ville*. Alger: EPAU Alger.
- Bendjelid, A., 1986. *Planification et organisation de l'espace en Algérie*. Alger: OPU.
- Benkoula, S. M. ..., 2007. Quartiers anciens contre cités dortoirs pour populations pauvres. *Le quotidien d'oran*, p. 7.
- Berezowska, A., 2011. *Projet urbain, connaître le contexte du développement durable*. Alger: Synergie.
- Blatrix, C., 2000. *La démocratie participative, de Mai 68 aux mobilisations anti-TGV. Processus de consolidation d'institutions sociales émergentes, thèse de Doctorat en sciences politiques*. Paris: Université Paris I.
- Blondiaux, L., 2008. *Le nouvel esprit de la démocratie, actualité de la démocratie participative*. Paris: Le seuil.
- Brian, J. L. M., 1977. *Planification urbaine et régionale*. Paris: Dunod.
- CERTU, 2000. *La concertation en aménagement: éléments méthodologiques*. Alger:
- Chaib, B., 2003. *Enjeux urbain: crise de citoyenneté et défaillance de l'état en Algérie*. Alger: Rencontre internationale démocratie et management local.
- Chalas, Y., 2000. *L'invention de la ville*. Paris: Economica.
- Chaline, C., 1981. *La dynamique urbaine*. Paris: Maspero.
- CHALINE, C., 1981. *La dynamique urbaine*. Paris: La découverte.
- Chaline, C., 1997. *Les politiques de la ville*. Paris: Presses universitaires de France.
- Chaline, C., 1999. *La régénération urbaine*. Paris: Presses universitaires de France.
- Choay, F., 1965. *L'urbanisme, utopies et réalités*. Paris: Seuil.
- Choay, F., 1972. *Le sens de la ville*. Paris: Seuil.
- Choay, F., 1980. *La règle et le modèle, sur la théorie de l'architecture et de l'urbanisme*. Paris: Seuil.
- Circulaire, 2004. *Circulaire ministérielle du 28/04/2004 relative à l'octroi de l'aide de l'état à l'acquisition d'un logement*. Alger: s.n.

- CNERU, 1985. *Restauration du Hamma- Hussein dey, analyse et proposition d'aménagement*. Alger: CNERU.
- Combe, L., 2012. *Processus participatif et urbanisme à l'échelle métropolitaine, une perspective comparative entre Lyon et Montréal, thèse de Doctorat en géographie, aménagement et urbanisme*. Lyon: Université lumière Lyon 2.
- Cote, M., 1993. *L'Algérie ou l'espace retourné*. Constantine: Média plus.
- Décret, 1992. *Décret N° 666/83 du 12/11/1983, modifié et complété par le décret 59/94 du 07/03/1992, relatif à la copropriété*. Alger: s.n.
- Décret, 1997. *Décret 154/94 du 10/5/1997 relatif à l'administration des biens immobiliers*. Alger: s.n.
- Décret, 2006. *Décret exécutif n 06-356 du 9 octobre 2006 portant attributions, organisation et fonctionnement de l'Agence nationale de développement de l'investissement*. Alger: s.n.
- Décret, 2010. *Décret exécutif n° 10.20 du 12 Janvier 2010 portant organisation, composition et fonctionnement du comité d'assistance à la localisation et à la promotion des investissements et de la régulation du foncier*. Alger: s.n.
- Décret, 2017. *Décret exécutif n° 17-102 5 mars 2017 fixant les modalités d'enregistrement des investissements*. Alger: s.n.
- Deluz, J., 2002. Ordre et désordre dans les périphéries urbaines. *Naqd*, Volume 16, p. 46.
- Devaux, C., 2013. *L'habitat participatif, de l'émergence d'une initiative habitante à son intégration dans l'action publique, thèse de doctorat en urbanisme, aménagement et politiques urbaines*. Paris: Université Paris Est.
- Devillers, C., 1986. *Le projet urbain*. Paris: Pavillon de l'Arsenal.
- Devillers, C., 1986. *le projet urbain en question in la recherche en architecture*. Marseille: Parenthèse.
- Djedouani, R., 2004. *Mutations urbaines et stratégies de renouvellement dans deux villes-ports méditerranéennes, le cas de Marseille et Alger, Doctorat en urbanisme et aménagement de l'espace*. Paris: Université de Paris xii.
- D'orazio, A., 2017. *S'associer pour habiter et faire la ville groupé autogéré à l'habitat participatif en France (1977-2015). Exploration d'un monde en construction, thèse de Doctorat en aménagement et urbanisme*. Paris: Université Paris Nanterre.
- Encarta, E., 2009. *Urbanisme*. s.l.:s.n.
- encarta, m., 2014. *microsoft encarta*. [En ligne] Available at: <http://www.microsoft.com> [Accès le 21 3 2014].
- Euroméditerranée, 2008. Opération euroméditerranée, une affaire d'Etat. *plateforme d'observation des projets et stratégies urbaines*, p. 81.
- Euroméditerranée, 2016. *Euroméditerranée*. [En ligne] Available at: <http://www.euromediterranee.fr> (consulté le 14/2/2016) [Accès le 14 2 2016].
- Euroméditerranée, 2016. *Euroméditerranée*. [En ligne] Available at: www.euromediterranee.fr [Accès le 2016].
- Européanjournal, 2018. *The Européan journal of planning*. [En ligne] Available at: [The Européan journal of planning, http://www.planum.net](http://www.planum.net) [Accès le 10 2 2018].
- Gaetan, B., 2017. La conception participative dans l'habitat collectif. *Les chantiers le roy merlin*, Volume 22.
- Galès, P., 1995. Du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine. *Revue française des sciences politiques*, Volume 45.
- gouv.fr, 2018. *urbanisme.equipement.gouv.fr*. [En ligne] Available at: <http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu> [Accès le 16 5 2019].
- Guy, D. M., 2016. *books.openedition.org*. [En ligne] Available at: <https://books.openedition.org/irdeditions/3415?lang=fr> [Accès le 17 5 2016].

Hafiane, A., 1989. *Les défis à l'urbanisme*. Alger: OPU.

Instruction, 2002. *Instruction ministérielle N°83 du 28 Avril 2002, relatives aux conditions d'octroi des aides financières prévues par l'arrêté interministériel du 09 Avril 2002*. Alger: s.n.

Lacaze, J., 1995. *La ville et l'urbanisme*. Paris: Dominos/Flammarion.

Ledrut, 1968. *L'espace social de la ville*. Paris: Anthropos.

Leroymerlin, 2019. *leroymerlinsource*. [En ligne] Available at: WWW.leroymerlinsource.fr [Accès le 9 4 2019].

Loi, 1990. *Loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 de l'orientation foncière*. Alger: s.n.

Loi, 2001. *Loi 01-20 du 12 Décembre 2001 relative à l'aménagement et le développement durable du territoire*. Alger

Loi, 2003. *Loi N° 03-10 du 20 juillet 2003 relative à la protection de l'environnement*. Alger

Loi, 2006. *Loi d'orientation de la ville*. Alger

Loi, 2010. *Loi n° 10-02 du 16 Rajab 1431 correspondant au 29 juin 2010 portant approbation du Schéma National d'Aménagement du Territoire*. Alger

Loi, 2011. *Loi 2011-04 du 17/02/2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière*. Alger

Loi, 2011. *Loi 2011-04 du 17/02/2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière*. Alger

loi, 2.-9., 1990. *Loi 29/90 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme*. Alger: MAET, 1995. *Demain l'Algérie*. Alger: OPU.

Maiche, B., 2000. *Décisions politiques et mutation urbaines, le cas de Mila, Magister option urbanisme*. Constantine: Université de Constantine.

Mangin, D. P. P., 1999. *Projet urbain*. Marseille: Parenthèse.

Maps, 2015. *maps.Google*. [En ligne] Available at: <http://maps.Google.com> [Accès le 16 11 2015].

Masboundji, A., 2002. *Marché de définition, une méthode au service du projet urbain*. Paris: Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction.

MEAT, 1995. *Algérie demain*. Alger: OPU.

Merlin, P. C. F., 1988. *dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement de territoire*. Paris: PUF.

MHU, 2009. *L'habitat*. Alger: Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, Algerie.

Ministère de l'équipement, d. t. e. d. t., 1995. *Projet urbain*. Paris: Ministère de l'équipement, des transports et de tourisme France.

Ministère de l'équipement, d. t. e. d. t., 1996. *Urbanisme, nouvelle lecture*. Paris: Ministère de l'équipement, des transports et de tourisme France.

Ministère de l'équipement, d. t. e. d. t., 1999. *Futuribles*. Paris: Ministère de l'équipement, des transports et de tourisme.

Moudjari, M. D. K., 2012. *Projet urbain, efficience d'un paradigme conceptuel de l'habitat durable*. Alger: OPU.

ONU, 1992. *Programme d'action en vue du développement durable*, Rio: Nations unies.

ONU, 1996. *Conférence des villes durables européennes*. Lisbonne: s.n.

ONU, p. d. d., 2018. *undp.org/french*. [En ligne] Available at: [http://www.undp.org/french\(consulté le17/9/2018\)](http://www.undp.org/french(consulté le17/9/2018)) [Accès le 17 9 2018].

Openedition, 2017. *journals.openedition.org*. [En ligne] Available at: <http://journals.openedition.org/orda/article640> [Accès le 29 3 2017].

Openedition, 2017. *journals.openedition.org*. [En ligne] Available at: <http://journals.openedition.org/emam/189> [Accès le 20 5 2017].

PATW, 2016. *PATW*. Guelma: DUC Guelma.

- PDAU, 2014. *PDAU intercommunal 2014 (Guelma-Belkheir-Fedjouj- Bendjerrah)*. Guelma: DUC Guelma.
- PDAU, D. G., 1997. *PDAU*. Guelma: DUC Guelma.
- Pinson, G., 2009. *Gouverner la ville par projet. Urbanisme et gouvernance des villes européennes*. Paris: Presses des sciences politiques.
- Recueil, 2000. *Recueil de textes législatifs et réglementaires relatifs au foncier et à l'urbanisme*. Alger: Berti.
- Remy, J. V. L., 1992. *La ville: vers une nouvelle définition*. Paris: L'harmattan.
- Revueinformationgeographique, 2018. *revue-l-information-geographique*. [En ligne] Available at: <https://www.cairn.info/revue-l-information-geographique-2009-2-page-10.htm> [Accès le 18 3 2018].
- ria, B., 2014. https://fr.wikipedia.org/wiki/Bilbao_Ria_2000,. [En ligne] Available at: [Bilbao Ria 2000](#), [Accès le 24 2 2014].
- Roncayolo, M., 2002. *Lecture des villes, formes et temps*. Paris: Parenthèses.
- Semmoud, N., 2003. Les mutations de la morphologie socio-spatiala algéroise. *Annales de géographie*, pp. 495-497.
- Semmoud, N., 2007. Habiter et type d'habitat à Alger. *Presses de sciences po/autre part*, p. 164.
- Sibertin, 2017. *cafe-geo.net*. [En ligne] Available at: www.cafe-geo.net [Accès le 18 12 2017].
- Sidi boumediène, R., 2013. *Echec des instruments ou instruments de l'échec*. Paris: Les alternatives urbaines.
- SNAT, 2010. *SNAT*. Alger
- Stein, V., 2003. *La reconquete du centre-ville: du patrimoine à l'espace public, thèse de Doctorat en sciences économiques et sociales*. Genève: Université de Genève.
- Tanqurel, T., 1988. *La participation de la population à l'aménagement du territoire*. Lausanne: Payot.
- Tayeb, M., 1971. La structuration urbaine à Alger: éléments pour les études urbaines en pays sous-développés. *Annales de géographia*, Volume 437, pp. 33-44.
- Toussaint, J., 1998. Distance et décalage entre la ville planifiée et la ville réalisée. *Insaniyat*, Volume 5, p. 7.
- Toussaint, J. Z. M., 1998. *Projet urbain, ménager les gens, aménager la ville*. Liège: Mardaga.
- Toussaint, J. Z. M., 2001. *User, observer, programmer et fabriquer*. Lyon: Collection des sciences Appliquées de L'INSA de Lyon.
- Voisin, B., 2001. *Espace publics, espaces de ville, espaces de vie*. Lyon: Collection des sciences appliquées de L'INSA de Lyon.
- Wikipédia, 2016. www.wikipédia. [En ligne] Available at: www.wikipédia [Accès le 22 9 2016].
- Wikipédia, 2017. *Wikipédia*. [En ligne] Available at: www.Wikipédia [Accès le 22 9 2017].
- Wikipédia, 2018. *Wikipédia.org*. [En ligne] Available at: <http://Fr.wikipédia.org>. [Accès le 14 12 2018].
- Ximena, C. R. L., 2017. *journals.openedition.org*. [En ligne] Available at: <http://journals.openedition.org/orda/article640> [Accès le 29 4 2017].

ANNEXE A

DOCUMENTS ECRITS

LE QUESTIONNAIRE

Enquête auprès des acquéreurs en copropriété d'un logement
Social participatif (LSP), POS SUD commune de Guelma

Date..... heure.....

Bonjour Madams, Mademoiselle, Monsieur,

Je prépare une thèse au département d'architecture, université MENTOURI-CONSTANTINE-. C'est une étude liée à ce grand plan d'occupation Sud de la ville de Guelma (POS Sud) vos avis sont très intéressants pour cette étude.

-Cochez la question que vous sélectionnez.

-Nous vous remercions de bien vouloir participer à cette enquête, L'aboutissement de ce travail dépend de votre aide et coopération.

-Nous vous demandons de répondre aux questions rapidement, le plus naturellement et de la manière la plus intime possible pour vous.

Toutes vos réponses seront prises avec anonymat, Merci beaucoup

Fiche de renseignement

- Homme :
- Femme :
- Age :
- Profession :
- Adresse actuelle :

A la suite de chacune des propositions qui suivent entourez le chiffre correspondant à votre opinion. 0 correspond à « pas d'opinions », 1 correspond à « pas du tout d'accord », 2 correspond à « plutôt pas d'accord », 3 correspond à « plutôt d'accord », 4 correspond à « tout à fait d'accord ».

1. La participation financière pour l'acquisition d'un logement en copropriété : "satisfaisante/non satisfaisante"

1.1.- Préférez-vous que l'on construise des logements avec cette forme de participation financière ?

Oui

Non

1.2. L'accès, en copropriété, à ce type de logement collectif, peut-elle, à votre avis, améliorer votre cadre de vie ?

Oui

Non

1.3. Cette forme de conception de bâtiment, et ces espaces extérieurs vous semblent,

Pas du tout agréable 0 ☹️☹️ 1 ☹️ 2 😐 3 😊 4 😊😊 Tout à fait agréable

1.4. Les aménagements cités plus haut, vous semblent

Pas du tout suffisant 0 ☹️☹️ 1 ☹️ 2 😐 3 😊 4 😊😊 Tout à fait suffisant

2. La gouvernance, motivations et légitimité des acteurs

2.1. Vous êtes un futur acquéreur de logement en copropriété, Est-ce que vous compté affilier à une association ?

Oui

Non

2.2. Concernant ce projet en réalisation, et en plus de la participation financière, d'autres formes de participation des futurs habitants est:

Pas du tout nécessaire 0 ☹️☹️ 1 ☹️ 2 😐 3 😊 4 😊😊 Tout à fait nécessaire

2.3. Est-ce que vous serez prêt à participer dans la gestion de votre nouvelle cité ?

Oui

Non

2.4. Comment ?

Individuellement

Par le biais d'une association

2.5. Estimez-vous que la participation des habitants – copropriétaires, dans le choix des aménagements extérieurs et la gestion de leur cité, est nécessaire ou plutôt accessoire ?

Pas du tout nécessaire 0 ☹️☹️ 1 ☹️ 2 😐 3 😊 4 😊😊 Tout à fait nécessaire

2.6. Pensez-vous que les suggestions des habitants – acquéreurs en copropriété seront pris en considération ?

Pas du tout Sûre 0 ☹️☹️ 1 ☹️ 2 😐 3 😊 4 😊😊 Tout à fait Sûre

2.7. Selon vous quelles sont les personnes ou organismes qui devront être associés dans l'élaboration d'un tel plan d'aménagement, et dans la gestion de la future cité ?

-APC (maire, élus)

- Daïra

- DUCH

- Direction du Tourisme
- Direction de la Culture
- Copropriétaires/usagers
- Administrateur des biens
- Association des commerçants
- Association du quartier
- Autres à préciser

3. Modes d'appropriation des espaces (communs/privés)

3.1. Vous avez visité la cité, dans laquelle se trouve votre logement, selon vous les aménagements extérieurs, parking et accès sont :

Pas du tout suffisant	0 ☹️☹️	1 ☹️	2 😊	3 😊	4 😊😊	Tout à fait suffisant
-----------------------	--------	------	-----	-----	------	-----------------------

3.2. Pour vous quelles sont les parties communes du bâtiment que vous allez habiter en copropriétaire ?

.....

.....

3.3. Votre cité ainsi réalisée, le cadre de vie qu'elle offre est,

Pas du tout agréable	0 ☹️☹️	1 ☹️	2 😊	3 😊	4 😊😊	Tout à fait agréable
----------------------	--------	------	-----	-----	------	----------------------

3.4. Que penser vous de ces routes et accès en réalisation

Pas du tout aisée	0 ☹️☹️	1 ☹️	2 😊	3 😊	4 😊😊	Tout à fait aisée
-------------------	--------	------	-----	-----	------	-------------------

3.5. Circuler en voiture dans cette cité est

Pas du tout facile	0 ☹️☹️	1 ☹️	2 😊	3 😊	4 😊😊	Tout à fait facile
--------------------	--------	------	-----	-----	------	--------------------

3.6. Trouvez une place de parking à proximité de votre logement est :

Pas du tout évident	0 ☹️☹️	1 ☹️	2 😊	3 😊	4 😊😊	Tout à fait évident
---------------------	--------	------	-----	-----	------	---------------------

4. Activités

4.1 D'après vous la présence de ce nombre de locaux commerciaux dans le rez de chaussée de votre cité est :

Pas du tout bonne	0 ☹️☹️	1 ☹️	2 😊	3 😊	4 😊😊	Tout à
-------------------	--------	------	-----	-----	------	--------

4.2. Quel type de commerce ou activité considérez-vous qu'il ne doive pas se faire dans votre cité ? :

.....
.....

4.3. Quel type de commerce ou activité vous voudriez qu'il ne soit pas présent dans la cité:

.....
.....

4.4. Qu'est-ce qui fait, selon vous, le succès ou les points forts de ce projet en réalisation ?
(Classement par ordre d'importance)

.....
.....

5. Le projet urbain (POS Sud en réalisation), L'image future

5.1. Votre cité est en réalisation, si on aurait dû vous demander votre avis sur le logement que vous allez acquérir et les aménagements extérieurs ainsi conçus:

Pas du tout d'accord 0 ☹️☹️ 1 ☹️ 2 😐 3 😊 4 😊😊 Tout à fait d'accord

5.2. Vous avez certainement visité votre logement, en construction, apporterez-vous des modifications avant de l'habiter :

5.2.1. Oui

5.2.2. Non

5.3. Quelles sont les modifications que vous jugez nécessaires avant l'occupation de votre logement ?

(Classement par ordre d'importance)

.....
.....

5.4. Qu'est ce qui, selon vous, fait le plus défaut dans cette cité en réalisation ?

- trop de locaux de commerce
- Trop de bâtiments typifiés
- Lenteur dans la réalisation du projet

Autre, _____ à _____ préciser

.....
.....
.....

5.5. Pour la ville de Guelma, quels sont les éléments de ce projet en réalisation, les usages ou l'image qui peuvent, selon vous, amener un atout supplémentaire et soulager le centre originel des flux des habitants ?

5.5.1. Réalisation d'équipements d'envergure

5.5.2. Une offre commerciale de taille

5.5.3. Commerce de proximité promoteur

-Autre, à préciser

.....

Classification des agglomérations de la zone de Guelma selon la population

AGGLOMERATION	Nombre Hab.	AGGLOMERATION	Nombre Hab.
GUELMA	128908	Annabi Tahar	1992
HELIOPOLIS	25361	BenarbiaSadek	1779
BOUMAHRA AHMED	15635	Chorfa Ahmed	1606
BELKHEIR	15372	Serfani Salah	1514
HAMMAM DEBAGH	13995	Salah Salah	1483
KHEZARAS	8962	TaharDahmoun	1450
EL FEDJOU DJ	8508	Hammam Ouled Ali	1409
NECHMAYA	8225	SoltaniChabi	1204
ROKNIA	8182	TazirRamdane	987
BEN DJARRAH	6530	Chihaoui Laid	956
AIN HASSANIA	5804	Salah Soufi	841
GUELAAT BOU SBAA	5767	Ain Rakba	840
BOUATI MAHMOUD	4574	Hammam Bredaa	837
AIN LARBI	4197	Ain Rihana	725
MEDJEZ AMAR	3303	Ain Amoura	721
DJEBALLAH KHEMISSI	3073	BoumazaSaid	709
SELLAOUA ANNOUNA	2718	Kaidi Ammar	618
BOUHACHANA	2278	Cite BoudneneKhethir	577
BOUHAMDANE	2143	Ain sandal	522

Source : PATW Guelma 2016

Répartition de la population résidente de la zone d'OUED ZENATI selon commune (Estimation DPAT 2013)

Commune	Agglomération		Zone Eparse	Total
	Chef lieu	Secondaire		
OUED ZENATI	29477	4547	1285	35309
TAMLOUKA	11636	3853	4807	20296
RAS EL AGBA	2288	0	611	2899
AIN MAKHLOUF	11218	0	1995	13213
BORDJ SABAT	4200	2164	4548	10912
AIN REGADA	3984	3555	721	8260
Total zone	62803	14119	13967	90889

Source : PATW Guelma2016

Répartition de la population résidente de la zone de BOUCHEGOUF selon commune (estimation DPAT 2013)

Commune	Agglomération		Zone Eparsé	Total
	Chef lieu	Secondaire		
BOUCHEGOUF	21151	3856	2323	27330
Oued FRAGHA	1841	4428	1413	7682
DAHOUARA	2875	570	5026	8471
AIN BEN BEIDA	4506	4527	1163	10196
BENI MEZLINE	2269	2269	678	5246
HAMMAM N'BAIL	9178	778	7445	17401
MEDJEZ SFA	3189	2867	2223	8279
Oued CHEHAM	8835	3724	2526	15085
Total zone	53844	23049	22797	99690

Source : PATW Guelma 2016

Le programme de logements sociaux locatif OPGI réalisés et en réalisation à Guelma ville

N°	Nombre de logements	Année de réalisation	Localisation	Total
1	340	1974	SONACOME, 8MARS, BENSOUILLAH,	340
2	576	1977	8 MARS, BARA	576
3	450	1980	GAHDOUR	450
4	800	1982	GAHDOUR, AGGABI	800
5	4000	1986	AINDEFLA, CHAMPS MANCEUVRE	4000
6	670	1986	FRERE S RAHABI	
7	492	1992	ZANDA OUI, SIDER	492
8	450	1994	SIDER, OUED MAIZ	450
9	380	1998	O/MAIZ, ZANDA OUI, DNC	380
10	200	1999	DNC	200
11	170	2000	POS NORD	170
12	350	2001	POS NORD	350
13	290	2002	POS NORD, DNC	290
14	200	2003	POS NORD	200
15	285	2004	POS NORD, O/MAIZ	285
16	450	2005	POS NORD, POS O/MAIZ	450
17	470	2006	POS NORD, POS O/MAIZ	470
18	236	2007	DNC, POS O/MAIZ	236
19	300	2008	Oued MAIZ	300
20	100	2009	Oued MAIZ	100
21	300	2010	POS SUD	300
22	200	2011	POS SUD	200
23	800	2013	POS SUD EXTENSION	800
24	350	2015	POS SUD ESTENSION	350
25	960	2016	POS NORD OUEST	960
				13129

Source : OPGI GUELMA 2016

Le programme de logements en réalisation au sein du POS SUD, partie1

N°	Nombre de logements	Année	Promoteur	Total
1	103	2006	ETBPI FERDI B	103
2	45	2006	ETBPI KHALFALLAH S	45
3	120	2006	ETBPI AADL	120
4	182	2006	ETBPI MIAMAR	182
5	50	2007	ETBPI DRIDIR	50
6	60	2007	ETBPI BOURNANE M	60
7	50	2007	ETBPI BOUKESKES H	50
8	80	2006	ETBPI FRIHI A	80
9	45	2006	ETBPI FARHAT B	45
10	188	2006	ETBPI BOULAHFA K	188
11	35	2007	ETBPI ROUABHI H	35
12	100	2006	ETBPI SOTRABAT.	100
13	40	2007	ETBPI CHEREIT L.	40
14	40	2006	ETBPI ZAOUTI M	40
15	70	2006	ETBPI MAIFIA A	70
16	50	2007	ETBPI EL MOUSTAKBAL.	50
17	40	2007	ETBPI GUERROUJ J.	40
18	130	2007	ETBPI HANANI A	130
19	130	2006	ETBPI ZENACHE F	130
20	150	2006	ETBPI BOUSSELBA R.	150
21	70	2007	ETBPI DOUARA A.	70
22	250	2007	ETBPI KHALLA N.	250
23	40	2007	ETBPI GUERAIRIA H	40
24	30	2006	ETBPI YAHMDI A.	30
25	30	2007	ETBPI HIMEUR T.	30
26	100	2007	ETBPI HARIDI N.	100
27	110	2007	ETBPI DJOUADI A.	110
28	80	2007	ETBPI HAID R.	80
29	170	2007	ETBPI GHAFFAR M.	170
30	270	2007	ETBPI ABOUDI A.	270
31	48	2007	ETBPI MAGHREB	48
32	50	2007	MOUADNA M	50
33	100	2007	ETBPI BCBG	100
34	74	2008	ETBPI FRERES ZOUAOUTI	74
35	30	2008	ETBPI ZAGHDOUDI A.	30

Source : DLEP Guelma 2014

Le programme de logements en réalisation au sein du POS SUD, partie2

N°	Nombre de logements	Année	Promoteur	Total
36	50	2007	ETBPI TABOUCHE M	50
37	50	2007	ETBPI BOUDJAHEM A.	50
38	50	2007	ETBPI SOUALMIA M.	50
39	35	2008	ETBPI BOUSLAMA H.	35
40	60	2007	ETBPI KHABBAB S.	60
41	50	2008	ETBPI KENANA A.	50
42	36	2008	ETBPI HANDAOUI Z.	36
43	30	2008	ETBPI MAKHLOUF S.	30
44	50	2008	ETBPI BRAHMIA A.	50
45	40	2008	ETBPI CHEGHIE Z.	40
46	40	2008	ETBPI TAKAFOUL	40
47	30	2008	ETBPI KOUARTA A.	30
48	40	2008	ETBPI OUMEDDOUR.	40
49	34	2007	ETBPI BOURSAS K.	34
50	40	2007	ETBPI HANBLI A.	40
51	100	2007	ETBPI CHAIB M.	100
52	160	2007	ETBPI SAKANE JADID	160
53	40	2008	ETBPI MADI B.	40
TOTAL				4175

Source : DLEP Guelma 2014

ANNEXE B ARTICLE

REVUE
SCIENTIFIQUE
HumaineS

Vol 32, n°1, Juin 2021– pp 621-640

Un projet urbain partagé et des acteurs influents : Cas du plan d'occupation de sol Sud à Guelma

A shared urban project and influential actors : Case of the South land-use plan in Guelma

Date de réception : 06/03/2021 ; Date d'acceptation : 16/03/2021

Résumé

L'extension Sud de la ville de Guelma se concrétise à l'aide du plus grand POS, et qui fait l'objet de la réalisation de plus de 4000 logements collectifs [1]. Les enjeux sont multiples et les acteurs de ce POS développent des stratégies, souvent contradictoires et contentieuses, pour préserver leur intérêt et occuper les lieux. Cet article interroge les pratiques urbaines publiques sous l'influence de la participation et la concertation, et une particularité est donnée aux jeux d'acteurs de cette extension Sud de la ville de Guelma (les autorités publiques, les promoteurs et les futurs copropriétaires des logements collectifs).

Ce travail s'intéresse aux modalités d'organisation de cette participation, et les stratégies des acteurs dans la gestion des intérêts souvent contradictoires. Les modifications faites sur le projet en réalisation par les promoteurs, et les changements, effectués par les futurs acquéreurs à l'intérieur et l'extérieur des logements, sont autant d'indices pouvant expliquer la complexité des pratiques urbaines qui nécessitent la démarche projet urbain partagé comme solution. L'approche des futurs copropriétaires des logements collectifs en réalisation par une enquête sera de mise pour mettre en exergue la complexité des actions urbaines et éclaircir les stratégies adoptées par les acteurs de ce grand projet urbain.

Mots clés: Projet urbain, Participation, acteurs, concertation, Guelma, POS Sud.

CHERAITIA Mohammed ¹
*

MAHIMOU Aissa ²

1 Université 8 Mai 1945,
Algérie.

2 Université Salah
Boubenider Constantine 3,
Algérie.

Abstract

The southern extension of Guelma city was made by its largest POS, which is the subject of the development of more than 4000 collective dwellings. The challenges of this POS were multiple as the strategies undertaken by the different actors aiming to preserve their interest in occupying the sol. This article questions the urban public planning under the influence of the participation and the concertation concepts; where an emphasis was given to the particular role of its actors namely the public authorities, developers as well as the future co-owners of dwellings.

This work focuses on the organization of this participation, and the strategies of the actors in the management with often contradictory interests. Modifications were made on the project by the promoters, and changes were made by future buyers inside and outside the dwellings, these are some indicators explaining the complexity of urban practices that require the shared urban project approach as a solution.

The approach of future co-owners of collective dwellings carried out by a survey will be necessary to highlight the complexity of urban actions and clarify the strategies adopted by the act

Keywords: urban project, Participation, actors, concertation, Guelma, south POS Sud.

ملخص

يتجسد الامتداد الجنوبي لمدينة قلمة بفضل أكبر مخطط لشغل الأراضي، و الذي يشمل بناء أكثر من 4000 مسكن جماعي. إن الرهانات متعددة و يقوم الفاعلون في هذا المخطط لشغل الأراضي بتطوير استراتيجيات متناقضة و مثيرة للجدل في أغلب الأحيان للحفاظ على مصالحهم و الإستحواذ على الفضاءات. يطرح هذا المقال تساؤلات حول الممارسات العمرانية العمومية تحت تأثير المشاركة والتشاور، و هذا بإعطاء خصوصية لممارسات الجهات الفاعلة في هذا التوسع الجنوبي لمدينة قلمة (السلطات العامة والمرقنين العقاريين والملاك المشتركين المستقبليين للسكنات الجماعية).

يهتم هذا البحث بالطرق التنظيمية لهذه المشاركة، واستراتيجيات الجهات الفاعلة في إدارة المصالح المتضاربة في كثير من الأحيان. التعديلات التي تم إجراؤها على المشروع قيد التنفيذ من قبل المروجين، والتغييرات التي أجراها المشترين المستقبليون داخل وخارج السكن، كلها أدلة يمكن أن تفسر تعقد الممارسات العمرانية التي تتطلب نهج المشروع الحضري المشترك كحل. إن مقارنة الملاك المستقبليين للسكنات الجماعية قيد الإنشاء من خلال إجراء استبيان يسمح بتسليط الضوء على تعقد الإجراءات العمرانية وبتوضيح الاستراتيجيات المعتمدة من قبل الجهات الفاعلة في هذا المشروع العمراني الكبير.

الكلمات المفتاحية: مشروع عمراني، مشاركة، فاعلون، استبيان، قلمة، مخطط شغل الأراضي جنوب

* Auteur correspondant : cheraitia.mohammed@univ-guelma.dz

1. INTRODUCTION

Le projet urbain donne des réponses à des oppositions, il est souvent affronté à des aléas économiques, politiques et sociaux. «...le projet n'est plus seulement un dessein doublé d'un dessin...Le projet est également un analyseur et un outil de négociation» [1]

« La notion projet urbain a une portée globale...Il s'inscrit dans une finalité plus large, économique, sociale, culturelle et dans un concours de compétences ». [2]

Par des enjeux multiples : économiques, sociaux et urbains, la démarche du projet urbain renvoie à plusieurs échelles, en faisant adhérer une multitude d'acteurs afin d'arriver à un consensus.

« On peut considérer qu'il y a projet urbain chaque fois que l'urbanisation ne résulte pas d'un phénomène spontané, lié à des conventions implicites..., mais d'un projet affirmé, d'un dessein et d'un dessin, dont les intentions précèdent la mise en œuvre » [3]

Nous abordons les pratiques urbaines des acteurs du POS Sud en réalisation (Les futurs copropriétaires des logements collectifs en copropriété, les promoteurs réalisateurs de projet et les autorités publiques locales), est qui est composée de plus de 4000 logements collectifs¹, par une enquête auprès des acquéreurs, et qui s'articulent autour de dimensions qui se rapportent à la thématique (participation financière pour l'acquisition d'un logement en copropriété, gouvernance, modes d'appropriation de l'espace, activités, le projet urbain en réalisation, l'image de la cité).

Pour expliquer les divergences et les convergences vis-à-vis de ces dimensions nous avons utilisé le logiciel sphinx pour une meilleure lisibilité de résultat

2. IDENTIFICATION DE LA ZONE D'ETUDE

D'une formation naturelle accidentée, le territoire Sud de la commune de Guelma longe les rives de SEYBOUSSE dans sa traversée Ouest-Est, et s'éloigne pour atteindre les pieds de Djebel HALOUF. Ce territoire a fait l'objet, depuis les années 80, d'une extension qui a regroupée une masse d'habitat individuel (lotissements, cité MAGHMOULI), l'habitat collectif (logements sociaux locatifs, coopératives immobilières), l'habitat individuel (logements sociaux locatifs) et le pôle universitaire, en extension depuis sa création en 1986².

2. 1 - Aire d'intervention du POS Sud

- Le site du POS Sud, objet de notre intervention, est limité (Figure 1) :
- Au sud par une l'extension du POS Sud), qui ceinture et termine la ville vers le Sud.
- Au Nord, par les grands lotissements (1000 lots, lotissements 19 juin, POS O/MAIZ)
- Au Nord-Ouest DJEBEL HALOUF, forêt et L'université)

- Au Nord Est par la grande cité MAGHMOULI, et l'oued MAIZ qui dessine une limite naturelle, et au-delà se développent les terrains agricoles à préserver.

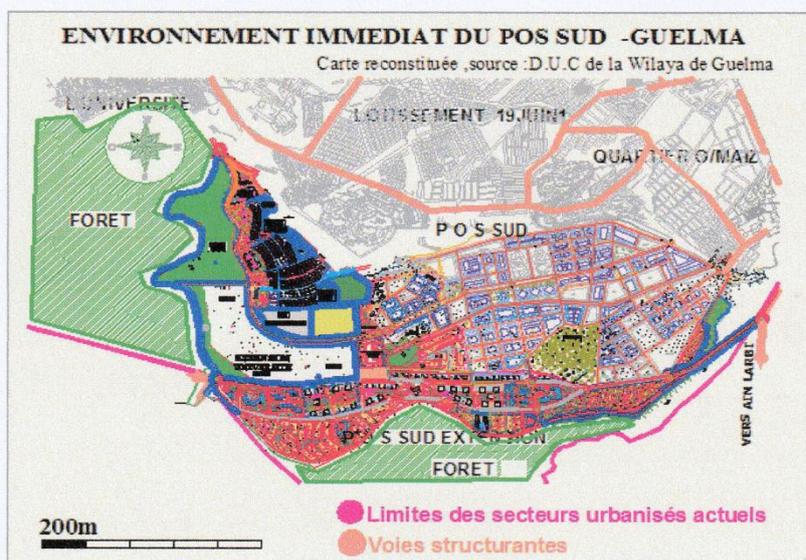


Figure 1: Le POS Sud et son environnement, Source : DUC DE Guelma, Auteur

3. METHODOLOGIE

Ce travail s'intéresse à la stratégie des acteurs pendant la réalisation de ce grand projet urbain, les données et les constats proviennent de l'étude du projet en question et de l'investigation sur terrain, l'entretien avec les acteurs impliqués, et afin de mener cette recherche de la stratégie des acteurs nous avons opté utilisé la démarche suivante :

- L'investigation du terrain de réalisation de projets de logements collectifs,
- L'entretien avec les représentants des autorités publiques locales et les promoteurs,
- Le questionnaire auprès des futurs acquéreurs de logement collectifs en copropriété.

4. APPROCHE DU POS SUD

4.1. Présentation du POS Sud

Avec sa taille importante (plus de 130 Ha), le POS Sud forme une assiette foncière permettant à la ville de Guelma de réaliser ses programmes sectoriels de développement social et économique, et pour soulager la ville ce plan d'occupation des sols Sud, de part sa superficie et son importance, essaye d'apporter des solutions pour améliorer les conditions de vie des populations de toute la ville de Guelma, par l'introduction d'équipements structurants et d'importance³ (Tableaux N°1, 2):

- Une grande placette d'une superficie de plus de 50.000m²
- Un centre culturel (le plus grands dans la ville) 6580m²

- Une mosquée (La plus grandes de ville de Guelma) 5200m2.
- Des équipements sociaux et de proximité.

Le programme du POS SUD se compose plus de 5000 logements collectifs et d'équipements sociaux (Education, santé, sport, culture, commerce...)

5. L'ENTRETIEN AVEC LES ACTEURS DU PROJET URBAIN

5.1. Les promoteurs réalisateurs du programme LSP

« *Le plan s'abîme souvent dans la réalité* ». [4]

Notre présence permanente sur le site nous a permis une relation rapprochée avec les promoteurs réalisateurs du programme de logements collectifs LSP, et nous avons questionné quelques promoteurs surs :

- Les conditions de déroulements de ce grand chantier,
- Les motivations de ce projet en rapport avec leur activité de promotion immobilière,
- Les problèmes rencontrés lors de l'exécution de l'opération,
- Les modifications dans projets avant et après l'obtention du permis de construire,
- Les relations avec les futurs copropriétaires et le maître de l'ouvrage (Représentants de l'autorité publique locale et l'autorité publique centrale).

Les réponses apportées à nos questions s'accordent, d'une façon globale, sur :

- La rentabilité contestée de l'opération sans locaux de commerce (Coût réduit et arrêté administrativement, non implication des banques dans l'opération, caractère social de l'opération avec des bénéfices très réduits, et dans des cas nul),
- Relations difficiles et contentieuses entre promoteurs et futurs acquéreurs de ces logements, et ces difficultés sont d'ordre financier surtout, car ils ne payent pas dans les délais, ce qui engendre des retards considérables dans l'exécution du projet et influe sur le coût final du logement, « *j'ai de l'ester en justice des postulants à ce type de logement, car ils ont disparu après le versement de la première tranche, et ils ne répondaient pas à nos mises en demeure* ». ⁵
- Malgré l'accompagnement et les réunions périodiques avec Monsieur le Wali et Monsieur le secrétaire général, une grande lenteur caractérise les actions des directions de wilaya impliquées dans l'opération,
- Des problèmes cruciaux avec la CNL et les services des domaines dans l'approbation des dossiers des postulants à ce type de logement social très conditionné (liste arrêtée par les service de l'APC et la Daïra), et la validation des actes de vente sur plan, pour permettre un financement régulier et dans les délais pour cette opération, Des retards dans le paiement des tranches par les futurs copropriétaires et la CNL, « *En matière de paiement de leur tranche, beaucoup d'acquéreurs ne respectent pas les délais, et ils ne se présentent pas à nos maintes convocations, et*

cette situation influe considérablement sur le coût et les délais du projet »⁶.

Les autorités publiques locales ont opté pour les réunions périodiques, comme alternatives, pour adoucir les difficultés et motiver les acteurs dans l'objectif de réussir ce grand projet urbain (projet politique et social). Les réunions périodiques, comme action intelligente permettant la coordination entre acteurs, formaient l'occasion des promoteurs pour négocier et gérer leur intérêt dans ce projet urbain qui s'ajuste, s'adapte dans le temps.

5.2. La direction de l'urbanisme et la direction du logement et équipements publics, structures désignées pour piloter le projet urbain POS Sud

Nous nous sommes rapprochés des chefs de service de ces deux directions pour apporter des éclaircissements quant au déroulement des opérations de concertation et de négociations avec les différents acteurs de ce POS. *« L'organisation de réunions périodiques avec tous les promoteurs désignés pour la réalisation de ce programme d'habitat participatif, nécessite des préparations et des contacts avec les services techniques des directions telles l'hydraulique, la Sonelgaz, les domaines, l'environnement, ..., ce qui nous permet d'arrêter les échéanciers et de préparer la documentation technique et réglementaire pour cette opération de grande envergure »⁷.*

Pour les services d'urbanisme et d'architecture au niveau de la DUC c'est une mission d'envergure, car ils ont été chargés d'accompagner les promoteurs dans leur relation avec les services des domaines pour les actes de cession de terrain, ainsi que dans la préparation du dossier de permis de construire et de l'implantation des constructions. *« Certaines missions dépassent nos prérogatives et nous devons les faire pour réussir ce grand projet urbain au profit de la ville de Guelma. La coordination sur site et le règlement des conflits dans l'exécution des travaux et l'occupation des sites est de notre devoir, et entant que service chargé du contrôle des travaux et de respect des normes dans les constructions nous veillons à ce que le produit livré soit conforme. Quant à certaines missions nous les faisons provisoirement en attendant la promulgation de lois et décrets pour la maîtrise de ces projets »⁸*

6. L'ENQUETE AUPRES DES FUTURS COPROPRIETAIRE

6.1. Présentation du terrain d'enquête

Le terrain d'enquête est composé de trois sites (*Figures 2, 3, 4 et 5*), ils font l'objet de la réalisation de logements collectifs types F4 et types F3, les bâtiments sont en C+5 (le RDC est commercial). Les échantillons sélectionnés forment le huitième du programme de logements au sein du POS Sud, et font l'objet d'une maîtrise d'œuvre de notre part. Ces données ont facilitées le contact avec les acteurs de ces projets, et le vécu de ces projets a permis l'élaboration des axes permettant d'introduire les énoncés qui mesurent la même dimension, et nous avons questionné les futurs copropriétaires de la cité des 170 logements collectifs en C+5, de la cité des 150 logements collectifs en C+5 et de la

cité des 100 logements collectifs en C+5+sous-sol. Le nombre des sondés est de l'ordre de 128 (52+46+30), nous présentons dans cet article les résultats de l'enquête dans la cité des 170 logements.

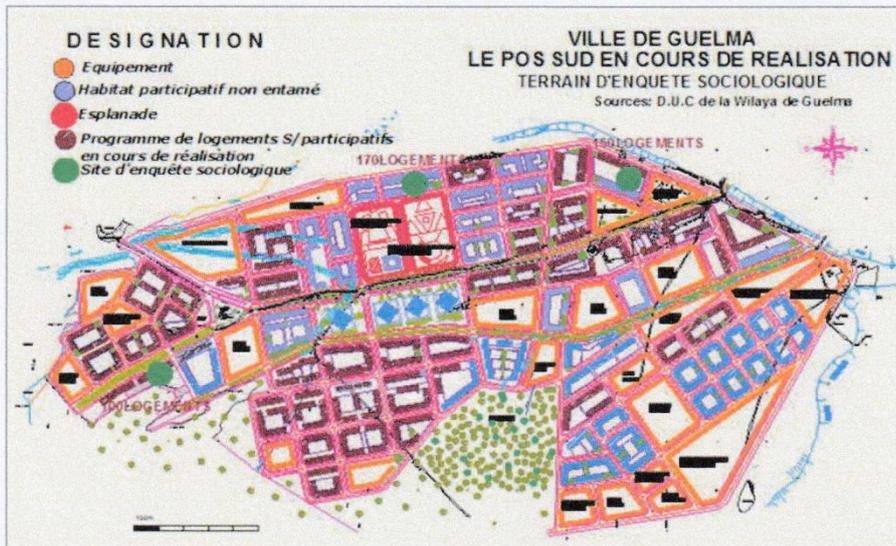


Fig. 2: Cité des 150 logements participatifs, avec des locaux commerciaux en RDC. **Source:** Auteur



Fig. 3: Cité des 100 logements participatifs, locaux en RDC. **Source:** Auteur
Fig. 4: Cité des 170 logements participatifs, locaux commerciaux en RDC. **Source :** Auteur.

Figure 5: Carte des terrains d'enquête sociologique. **Source :** DUC Guelma, auteur



6.2. Fondements théoriques de l'enquête

L'influence de la participation et de la concertation sur le projet urbain comme démarche n'est pas un problème en soit et du fait social, mais, et en présentant une solution à une multitude de problèmes pour les futurs copropriétaires et pour les autorités publiques, collectivités locales, promoteurs...*« Il semble que si l'on veut espérer améliorer quelques disfonctionnements coûteux, financieurement et socialement, on pourrait essayer de coordonner deux ou trois des logiques concurrentes et contradictoires ».* [5]

Et cela représente une innovation comme réponse élaborée pour résoudre un problème, qui peut contenir une série de difficultés telles que l'accès à un logement pour une catégorie à revenu limité, la délinquance, l'insécurité, les conditions de vie des sans abri...

« La participation ne se déploie pas dans un vide de pouvoir, mais au contraire dans une configuration socio-territoriale structurée par des rapports sociaux » [6]

Pour vérifier et mesurer l'influence de la participation financière, à l'acquisition d'un logement collectif en copropriété, sur le projet urbain comme démarche il est impératif de connaître les attitudes des futurs copropriétaires vis-à-vis de l'objet mis à leur disposition, et qui est la cité et le logement collectif, et un questionnaire peut nous donner des résultats.

« En construction neuve, la participation des habitants peut constituer un levier d'innovation architecturale et d'amélioration de la qualité d'usage ». [7]

6.3. Elaboration du questionnaire

La démarche adoptée pour la préparation du questionnaire est issue de la partie théorique. Les énoncés sont étroitement liés aux indicateurs relatifs aux concepts de projet urbain, de participation, de concertation et de gouvernance, et nous avons élaboré plusieurs énoncés pour évaluer le même concept dans l'objectif de limiter l'erreur de mesure et de l'évaluer de façon plus précise.

Nous avons regroupé les énoncés dans cinq dimensions issues des concepts cités ci-haut, et pour évaluer les attitudes des futurs copropriétaires par rapport au logement et à la cité, nous avons utilisé l'échelle de Likert⁹. Ce questionnaire d'attitudes va nous permettre de connaître comment ces copropriétaires agissent en rapport avec la cité et le logement en copropriété livré par les promoteurs immobiliers.

Ces questions sont liées à diverses dimensions:

1. La participation financière pour l'acquisition d'un logement en copropriété

Cette participation financière sélective, selon le revenu, est-elle en mesure d'apporter une solution satisfaisante quant au problème crucial de logement ?

C'est une dimension très importante pour notre enquête, car elle va nous apporter des éclaircissements sur le degré de satisfaction et l'importance de la participation financière pour l'acquisition d'une habitation collective.

2. La gouvernance, motivation et légitimité des acteurs

Cet élément, très influent dans la démarche projet urbain, nous permet, d'un côté, de mesurer et vérifier les aptitudes des futurs acquéreurs face à leur responsabilité déléguée par les autorités publiques en matière de gestion de leur cité, et d'un autre côté, si l'autorité publique est en mesure de prendre en charge les défaillances qui peuvent naître lors de l'application de sa propre réglementation.

3. Les modes d'appropriation, l'espace privé/ l'espace public

Il s'agit de vérifier les modes d'appropriation de l'espace par les futurs acquéreurs (espaces intérieurs, parties communes, espaces publics...). Cette dimension est cruciale, car elle va nous apporter des réponses quant à l'interprétation de la participation des futurs copropriétaires dans le projet par ce qu'ils envisagent comme intervention sur l'espace et le produit livré qui est le logement collectif. La gestion future de cette cité en gestation, et le devenir des espaces extérieurs, ainsi que la relation espace public/espace privé seront traduits par les résultats et les réponses.

4. Activité au sein de cette grande cité en gestation

Les avis des acteurs futurs acquéreurs vont nous permettre de visionner l'image qu'ils veulent de leur cité en matière d'activité, et en relation avec l'environnement immédiat et la ville. Et ce qui peut interpréter les conflits et le contentieux avec les promoteurs dans l'usage des espaces intermédiaires (accès aux blocs, commerce en RDC, aires de stationnement, espaces de jeu...), et peut aussi nous informer sur le degré de satisfaction en rapport avec ce qui se réalise comme équipements dans la cité par rapport aux aspirations de cette catégorie d'acteurs marginalisée pendant la conception et le choix des composantes du projet urbain.

5. L'image future de ce projet urbain

Au sein de cette dimension il est demandé à ces acteurs principaux comment ils voient leur cité dans le futur, sa relation avec le restant de l'espace urbain de la ville, et l'image qu'ils souhaitent voir d'elle, et cette dimension indique les possibilités d'intégrer ce morceau urbain à la ville.

Pour l'analyse, l'échelle de Likert sera de mise. Cette méthode est une forme de questionnaire permettant de quantifier les attitudes. Elle est composée d'une série d'affirmations auxquelles le sujet doit indiquer son degré d'accord. Les items font l'objet d'un codage en quatre points :

0 : « pas d'opinions », 1 : « pas du tout d'accord », 2 : « plutôt pas d'accord »,

3 : « plutôt d'accord », 4 : « tout à fait d'accord ».

La moyenne (M) est forte quand la moyenne de l'item est supérieure à la moyenne théorique (deux points). Synthèse : évaluation du degré de satisfaction et vérification de la complexité des pratiques urbaines actuelles.

6.4. Echantillonnage

Les pourcentages mentionnés dans les tableaux représentent le rapport des sondés par rapport aux échantillons (52 pour la cité 170 logements), et ayant exprimé la même opinion par rapport aux différentes questions (indicateurs) qui définissent la dimension à mesurer.- La note moyenne M est obtenue par la sommation des quatre résultats résultant du produit du pourcentage et de la note y afférente :

Pour un plus de fiabilité du questionnaire nous avons utilisé le logiciel d'enquête et d'analyse de données le SPHINX¹⁰, et les résultats sont

élaborés dans des tableaux et des figures, et nous avons effectués une analyse uni-variée à l'aide de ce logiciel, ainsi qu'un croisement des dimensions (analyse bi-variée) pour permettre une visibilité de la complexité du projet urbain et le jeu d'acteurs. L'analyse factorielle, comme méthode, permet aussi de déterminer les axes de concentration des réponses des futurs copropriétaires questionnés.

6.5. L'analyse uni-variée

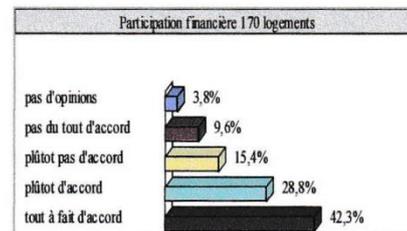
6.5.1. La participation financière pour l'acquisition d'un logement en copropriété

La majorité des propriétaires de cette cité collective (*Tableau 1 et figure 6.*) sont d'accord pour la participation financière, ce mode de paiement pour avoir un logement semble le meilleur pour 42% des personnes interrogées qui étaient tout à fait d'accord et 28,8% étaient plutôt d'accord. Tandis qu'un bon nombre de personnes interrogées était insatisfait de cette participation, l'analyse montre que 25% des propriétaires n'étaient pas d'accord, ils voyaient que ce mode d'habitat n'offre pas un cadre de vie agréable aux habitants même avec une participation financière de l'état.

Il faut dire que cette réponse était très probable, car habiter dans des conditions améliorées, avec un délai d'attente plus ou moins raisonnable, semble être la seule issue pour accéder à un logement.

Tableau 1 : Résultats du questionnaire (dimension participation financière) (Cité 170 logements)

Participation financière 170 logements	Nb. cit.	Fréq.
pas d'opinions	2	3,8%
pas du tout d'accord	5	9,6%
plûtôt pas d'accord	8	15,4%
plûtôt d'accord	15	28,8%
tout à fait d'accord	22	42,3%
TOTAL OBS.	52	100%



Source : Auteur **Figure 6 :** Résultats du questionnaire (dimension participation financière) (Cité 170 logements) **Source :** Auteur

La dimension participation financière pour l'acquisition d'un logement en copropriété semble être vérifiée par ce sondage, et les résultats sont au-dessus de la moyenne. Les bâtiments paraissent avoir des caractéristiques identiques (locaux de commerce en RDC, Accès aux blocs empiétés par les locaux de commerce, logements presque identiques des F3 et des F4, même coût de logement et même surface...).

6.5.2. La gouvernance, motivations et légitimité des acteurs

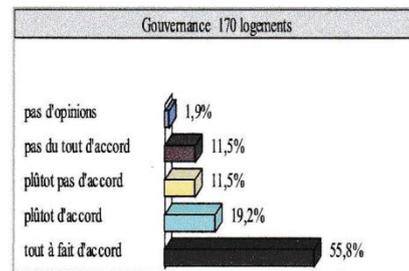
Les personnes interrogées sont prêtes pour participer à la gestion de leur cité, et à assumer la responsabilité des décisions qu'ils auront à prendre pour préserver leur intérêt, et on constate que plus de 75% des copropriétaires de cette cité collective (*Tableau2 et figure7*) sont

favorables à la participation et à la gestion de la cité soit d'une façon individuelle ou bien à travers une association, ils montrent qu'ils sont prêts à aider pour améliorer leurs conditions de vie. Tandis qu'une minorité n'est pas prête à participer à la gestion de leur cité (23%), pour eux c'est une tâche d'autres organismes de l'état. 1,9% reste sans aucune opinion.

La moyenne de $M = 2.76$ (Tableau6.4), est obtenue comme résultat, et nous apporte une démonstration sur les motivations de cette catégorie d'acteurs pour une réelle participation dans les décisions liées à leur cité..

Tableau 2: Résultats du questionnaire (dimension gouvernance) (Cité 170 logements)

Gouvernance 170 logements	Nb. cit.	Fréq.
pas d'opinions	1	1,9%
pas du tout d'accord	6	11,5%
plûtôt pas d'accord	6	11,5%
plûtôt d'accord	10	19,2%
tout à fait d'accord	29	55,8%
TOTAL OBS.	52	100%



Source : Auteur

Figure 7: Résultats du questionnaire (dimension gouvernance) (Cité 170 logements)
Source : Auteur

6.5.3. Les modes d'appropriation

Plus de 63,4% des copropriétaires ne sont pas satisfait de l'image totale de la cité, pour eux l'aménagement n'est pas adéquat, la circulation dans la cité et très mauvaise et le nombre de parkings n'est pas suffisant (Tableau 3, et figure 8). Dans le coté opposé, (34,6%) des copropriétaires sondés (Echantillon de 52) sont satisfait de l'aménagement extérieur de cette cité, et ils voient que l'aménagement est adéquat et l'utilisent facilement.

Le résultat (Tableau6.6) est au-dessus de la moyenne ($M=2.21$), et la majorité des sondés est satisfaite du produit en réalisation, et qui est la cité avec ses espaces extérieurs.

Un projet urbain partagé et des acteurs influents

Tableau 3: Résultats du questionnaire (dimension appropriation) (Cité 170 logements)

Modes d'appropriation 170logements	Nb. cit.	Fréq.
pas d'opinions	1	1,9%
pas du tout d'accord	15	28,8%
plûtôt pas d'accord	18	34,6%
plûtôt d'accord	8	15,4%
tout à fait d'accord	10	19,2%
TOTAL OBS.	52	100%

Source : Auteur

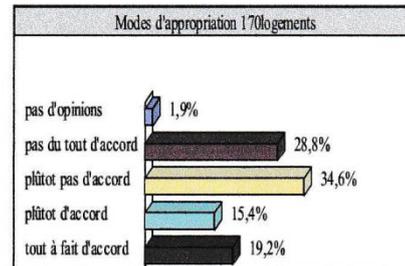


Figure 8: Résultats du questionnaire (dimension appropriation) (Cité 170 logements)
Source : Auteur

6.5.4. Les activités

Les avis des habitants de cette cité sont différents (Tableau 4, et figure 9), la moitié des personnes interrogées (50%) estiment qu'il faut réduire les activités au Rez de chaussée et se contenter des activités non nuisibles et nécessaires. Alors que presque la moitié voient que le nombre de commerce est suffisant et le type de commerce exercé ne dérange personne, et il est nécessaire. L'échantillon sondé considère que le POS Sud a réussi comme produit mis à leur disposition malgré les défaillances constatées et leur marginalisation pour ce qui est de la participation pendant la réalisation de ce projet. Et le résultat incite à l'innovation afin d'élargir la participation lors de l'élaboration des POS par l projet urbain partagé comme démarche.

Tableau 4: Résultats du questionnaire (dimension activités) (Cité 170 logements)

Activités 170 logements	Nb. cit.	Fréq.
pas d'opinions	1	1,9%
pas du tout d'accord	10	19,2%
plûtôt pas d'accord	16	30,8%
plûtôt d'accord	6	11,5%
tout à fait d'accord	19	36,5%
TOTAL OBS.	52	100%

Source : Auteur

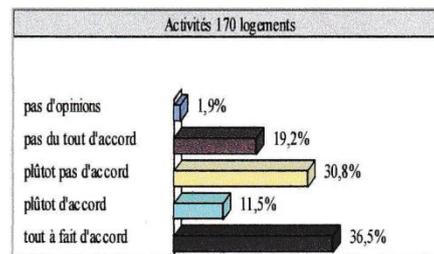


Figure 9: Résultats (dimension activités) du questionnaire (Cité 170 logements)
Source : Auteur

6.5.5. Le projet urbain en réalisation

Le résultat (Tableau 5 et figure 10) montre que 59,6% des personnes interrogées dans la cité sont d'accord pour apporter des modifications à leurs logements de fait qu'ils ne sont pas satisfaits de leur état actuel ;la lenteur dans l'exécution du projet, l'exécution non achevée des travaux

d'aménagement extérieur, l'accessibilité aux blocs en relation de vis-à-vis avec les locaux de commerce nombreux, forment les observations de la majorité des sondés, quant à l'image de leur cité, ils espèrent une prise en charge de la part des autorités publiques pour l'implantation d'équipements de proximité, afin d'éviter les déplacements au centre de ville.

Quant à l'image future de leur cité *les copropriétaires* proposent la réalisation d'équipements d'envergure dans la cité pour donner un plus à la ville de Guelma, et ces réponses sont une réplique à la monotonie du produit livré dans la cité.

Tableau 5 : Résultats du questionnaire (dimension projet urbain en réalisation) (Cité 170 logements)

Projet urbain en réalisation 170 Logements	Nb. cit.	Fréq.
pas d'opinions	1	1,9%
pas du tout d'accord	10	19,2%
plutôt pas d'accord	10	19,2%
plutôt d'accord	15	28,8%
tout à fait d'accord	16	30,8%
TOTAL OBS.	52	100%

Source : Auteur

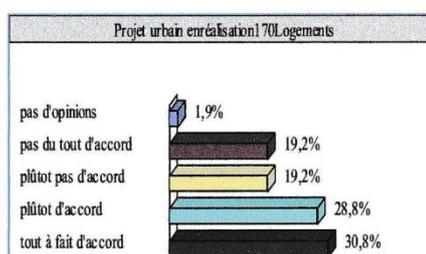


Figure 10: Résultats du questionnaire (dimension activités) (Cité 170 logements)

Source : Auteur

6.6. L'analyse bi-variée

6.6.1. La participation financière x la gouvernance Le croisement de la dimension participation financière et la gouvernance (*Tableau 6*) montre que :

- 75% des copropriétaires sondés ne sont plutôt pas d'accord avec le mode de corporation pour acquérir un logement, et ainsi ils ne sont pas d'accord avec la participation à la gestion de leur cité,
- Alors que 25% sont qui ne sont plutôt pas d'accord avec la participation financière sont plutôt d'accord avec la participation à la gestion,
- On constate aussi que 53,3% des copropriétaires interrogées sont plutôt d'accord avec la participation financière ainsi que la participation à la gestion de leur cité de n'importe quelle façon. Ainsi que 46,3 sont plutôt d'accord avec la participation financière et totalement d'accord avec la gouvernance de leur cité,
- Finalement, 100 % des copropriétaires sont tout à fait d'accord avec la gouvernance et avec la participation financière.

Un projet urbain partagé et des acteurs influents

Tableau 6: Résultat de croisement de deux dimensions (la participation financière et la gouvernance) dans la cité 170 logements

Gouvernance 170 logements	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plûtôt pas d'accord	plûtôt d'accord	tout à fait d'accord	TOTAL
Participation financière 170 logements						
pas d'opinions	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
pas du tout d'accord	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt pas d'accord	0,0%	0,0%	75,0%	25,0%	0,0%	100%
plûtôt d'accord	0,0%	0,0%	0,0%	53,3%	46,7%	100%
tout à fait d'accord	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%	100%
TOTAL	1,9%	11,5%	11,5%	19,2%	55,8%	100%

Source : Auteu

6.6.2. La participation financière x modes d'appropriation

Les résultats de croisement de ces deux dimensions (la participation financière et les modes d'appropriations) présentés dans le Tableau 7 montrent que :

- 100% des copropriétaires interrogés qui montrent un avis de désaccord (pas du tout d'accord) avec la participation financière pour acquérir un logement sont aussi pas du tout suffisant de l'image de la cité et leur cadre de vie,
- 100% aussi des copropriétaires sondées montrent l'avis de plûtôt pas d'accord avec la participation financière pour acquérir un logement et ne sont pas du tout satisfait du cadre de vie dans la cité, ni de l'aménagement extérieur ni de l'appropriation des espaces.
- Pour les copropriétaires qui sont plûtôt d'accord avec la participation financière, on a 6,7% sont pas du tout d'accord et 93,3% sont plûtôt pas d'accord avec les modes d'appropriation ils ne sont pas satisfaits de l'image extérieur de leur cité,
- Pour les copropriétaires qui sont tout à fait d'accord avec la participation financière, nous avons 18,2% sont plûtôt pas d'accord, 36,4% sont plûtôt d'accord et 45,5% qui sont satisfait de l'appropriation des espaces extérieurs et de l'image de leur cité.

Tableau 7 : Résultat de croisement de deux dimensions (la participation financière et les modes d'appropriation) dans la cité 170 logements

Modes d'appropriation 170logements	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plûtôt pas d'accord	plûtôt d'accord	tout à fait d'accord	TOTAL
Participation financière 170 logements						
pas d'opinions	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
pas du tout d'accord	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt pas d'accord	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt d'accord	0,0%	6,7%	93,3%	0,0%	0,0%	100%
tout à fait d'accord	0,0%	0,0%	18,2%	36,4%	45,5%	100%
TOTAL	1,9%	28,8%	34,6%	15,4%	19,2%	100%

Source : Auteur

6.6.3. La participation financière x activités

Les résultats de croisement des deux dimensions (La participation financière et activités) présentés dans le tableau 8 montrent que :

- 100% des copropriétaires qui montrent un avis de pas du tout d'accord avec la participation financière pour acquérir un logement sont de même avis pour les activités commerciales,
- Pour des copropriétaires sondés qui montrent un avis de plutôt pas d'accord avec la participation financière, on trouve que 50% ne sont pas du tout d'accord et 50% des sondés sont plutôt pas d'accord avec les activités commerciales, et qui favorisent le changement du type existant par des activités qui ne sont pas nuisibles,
- Pour des copropriétaires interrogés qui montrent un avis de plutôt d'accord avec la participation financière, nous avons 80% sont plutôt pas d'accord avec l'activité commerciale, et nous avons aussi 20% seulement qui sont plutôt d'accord, ils ne montrent aucun souci avec le commerce au Rez de chaussé,
- Pour des copropriétaires interrogés qui montrent un avis de tout à fait d'accord avec la participation financière, nous avons 13,6% seulement qui sont plutôt d'accord, et 86,4% qui sont tout à fait d'accord, et ils ne montrent aucun souci avec le commerce au rez de chaussée des bâtiments.

Tableau 8 : Résultat de croisement de deux dimensions (la participation financière et les activités)
dans la cité 170 logements

Activités 170 logements	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plutôt pas d'accord	plutôt d'accord	tout à fait d'accord	TC
Participation financière 170 logements						
pas d'opinions	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1
pas du tout d'accord	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	1
plutôt pas d'accord	0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	1
plutôt d'accord	0,0%	0,0%	80,0%	20,0%	0,0%	1
tout à fait d'accord	0,0%	0,0%	0,0%	13,6%	86,4%	1
TOTAL	1,9%	19,2%	30,8%	11,5%	36,5%	1

Source : Auteur

6.6.4. La participation financière x le projet urbain en réalisation

Les résultats de croisement des deux dimensions (La participation financière et le projet urbain) présentés dans le tableau 9 montrent que :

- 100% des copropriétaires qui ont un avis de pas du tout d'accord avec la participation financière pour acquérir un logement sont de même avis pour ce projet, à cause de des locaux de commerces qui empiètent les accès des bâtiments,
- Pour les copropriétaires questionnés qui montrent un avis de plutôt pas d'accord avec la participation financière, nous avons 50% qui ne sont pas du tout d'accord et 50% ne sont plutôt pas d'accord avec ce projet urbain,
- Pour les copropriétaires questionnés qui montrent un avis de plutôt d'accord avec la participation financière, nous avons 40%

Un projet urbain partagé et des acteurs influents

des personnes qui ne sont plutôt pas d'accord alors que 60% qui sont plutôt d'accord avec ce projet urbain,

- Pour les copropriétaires questionnés qui montrent un avis de tout à fait d'accord avec la participation financière, nous avons 27,3% des propriétaires qui sont plutôt d'accord et 72,7% des personnes qui sont tout à fait d'accord.

Tableau 9 : Résultat de croisement de deux dimensions (la participation financière et le projet

urbain en réalisation) dans la cité 170 logements						
Le projet urbain en réalisation	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plutôt pas d'accord	plutôt d'accord	tout à fait d'accord	TOTAL
La participation financière						
pas d'opinions	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
pas du tout d'accord	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
plutôt pas d'accord	0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	100%
plutôt d'accord	0,0%	0,0%	40,0%	60,0%	0,0%	100%
tout à fait d'accord.	0,0%	0,0%	0,0%	27,3%	72,7%	100%
TOTAL	1,9%	19,2%	19,2%	28,8%	30,8%	100%

Source : Auteur

6.6.5. La gouvernance x les modes d'appropriation

Les résultats de croisement des deux dimensions (La gouvernance et les modes d'appropriation) présentés dans le tableau 10 montrent que :

-100% des propriétaires interrogés dans cette cité qui ne sont pas du tout d'accord avec la participation dans la gestion de la cité, et qui voient que cette tâche est la responsabilité d'autres organismes de l'état, ils sont aussi de même avis pour les modes d'appropriation. Ils ne sont pas satisfaits de l'image de la cité, et de la qualité de cadre de vie,

-100% des personnes interrogées qui ne sont plutôt pas d'accord pour la participation à la gouvernance de la cité sont de même avis avec les modes d'appropriation,

- Pour ceux qui présentent un avis de plutôt d'accord avec la gestion de la cité et qui veulent participer afin d'améliorer leur cadre de vie, nous avons 30% qui sont pas du tout satisfait, et 70% qui sont plutôt pas satisfait des modes d'appropriation de l'espace extérieur,

- Pour ceux qui présentent un avis de tout à fait d'accord avec la gestion de la cité et qui veulent participer individuellement ou à travers des associations afin d'améliorer leur cadre de vie, nous avons 37,9% qui ne sont plutôt pas d'accord avec le mode d'appropriation des espaces extérieurs, tandis que 27,6% sont plutôt d'accord et 34,5% sont tout à fait d'accord.

Tableau 10: Résultat de croisement de deux dimensions (la gouvernance et les modes d'appropriation)

dans la cité 170 logements

Modes d'appropriation 170logements	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plûtôt pas d'accord	plûtôt d'accord	tout à fait d'accord	TOTAL
Gouvernance 170 logements						
pas d'opinions	100%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
pas du tout d'accord	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt pas d'accord	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
plûtôt d'accord	0,0%	30,0%	70,0%	0,0%	0,0%	100%
tout à fait d'accord	0,0%	0,0%	37,9%	27,6%	34,5%	100%
TOTAL	1,9%	28,8%	34,6%	15,4%	19,2%	100%

Source : Auteur

6.6.6. La gouvernance x le projet urbain en réalisation

Les résultats de croisement des deux dimensions (la gouvernance et le projet urbain) dans la cité 170 logements présentés dans le Tableau 11 montrent que :

- 100% des copropriétaires interrogés dans cette cité qui sont pas du tout d'accord avec la participation dans la gestion de la cité, et qui voient que cette tâche est la responsabilité d'autres organismes de l'état sont aussi pas du tout satisfait ni de l'image de ce projet, ni de la qualité de cadre de vie, ni de l'image de la cité,
- Pour ceux qui présentent un avis de plûtôt pas d'accord avec la gestion de la cité, nous avons 66,7% qui ne sont pas du tout satisfait et 33,3% qui ne sont plûtôt pas satisfaits de la qualité de ce projet urbain,
- Pour ceux qui présentent un avis de plûtôt d'accord avec la gestion de la cité et qui veulent participer et assumer la responsabilité afin d'améliorer leur cadre de vie, nous avons 80% qui ne sont plûtôt pas satisfait de ce projet urbain, tandis que 20% présentent un avis opposé, ils sont satisfait de l'image de leur cité,
- Pour ceux qui présentent un avis de tout à fait d'accord avec la gestion de la cité et qui veulent participer d'une façon individuelle ou à travers des associations et assumer la responsabilité afin d'améliorer leur cadre de vie, nous avons 44,8% qui sont plûtôt d'accord et 55,2% qui sont tout à fait satisfait de l'image de la cité.

Un projet urbain partagé et des acteurs influents

Tableau 11: Résultat de croisement de deux dimensions (la gouvernance et le projet urbain)
dans la cité 170 logements

Projet urbain en réalisation 170 Logements	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plutôt pas d'accord	plutôt d'accord	tout à fait d'accord	TOTAL
Gouvernance 170 logements						
pas d'opinions	100%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
pas du tout d'accord	0,0%	100%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
plutôt pas d'accord	0,0%	66,7%	33,3%	0,0%	0,0%	100%
plutôt d'accord	0,0%	0,0%	80,0%	20,0%	0,0%	100%
tout à fait d'accord	0,0%	0,0%	0,0%	44,8%	55,2%	100%
TOTAL	1,9%	19,2%	19,2%	28,8%	30,8%	100%

Source : Auteu

6.6.7. Les modes d'appropriation x les activités

Les résultats de croisement des deux dimensions (Modes d'appropriation et activités) dans la cité 170 logements (tableau 12) montrent que :

- Pour les copropriétaires interrogés qui montrent un avis de pas du tout d'accord avec les modes d'appropriation des espaces communs dans cette cité et ne sont pas du tout satisfait du cadre de vie, nous avons 66,7% qui ne sont pas du tout d'accord avec le type de commerce, et 33,3% qui ne sont plutôt pas d'accord,
- Pour ceux qui montrent un avis de plutôt pas d'accord avec les modes d'appropriation des espaces communs dans cette cité et ne sont pas du tout satisfait de cadre de vie, nous avons 61,1% des copropriétaires qui ne sont plutôt pas d'accord, alors que 33,3% qui sont plutôt d'accord et 5,6% qui sont tout à fait d'accord,
- Pour ceux qui montrent un avis de plutôt d'accord avec les modes d'appropriation des espaces communs dans cette cité et ne sont pas du tout satisfait de cadre de vie, nous avons 100% des personnes qui sont satisfaits de l'activité commerciale,
- Pour ceux qui montrent un avis de tout à fait d'accord avec les modes d'appropriation et ne sont pas du tous satisfait de cadre de vie, nous avons 100% de copropriétaires satisfaits de l'activité commerciale qui se déroule dans cette cité.

Tableau 12: Résultat de croisement de deux dimensions (les modes d'appropriation et les activités) dans la cité 170 logements

Activités 170 logements	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plutôt pas d'accord	plutôt d'accord	tout à fait d'accord	TOTAL
Modes d'appropriation 170logements						
pas d'opinions	100%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
pas du tout d'accord	0,0%	66,7%	33,3%	0,0%	0,0%	100%
plutôt pas d'accord	0,0%	0,0%	61,1%	33,3%	5,6%	100%
plutôt d'accord	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%	100%
tout à fait d'accord	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%	100%
TOTAL	1,9%	19,2%	30,8%	11,5%	36,5%	100%

Source : Auteu

6.6.8. Les modes d'appropriation x le projet urbain

Les résultats de croisement des deux dimensions (Modes d'appropriation et projet urbain) dans la cité 170 logements (*tableau 13*) montrent que:

- Pour les propriétaires interrogés qui sont pas du tout d'accord avec l'existence de quelques types de commerce et ont proposé de changer l'activité commerciale par d'autres qui ne sont pas nuisibles nous avons 66,7% sont pas du tout d'accord et 33,3% sont plutôt pas d'accord avec l'image extérieur de ce projet, la qualité de ses espaces extérieurs ainsi que le délai de réalisation,
- Pour les propriétaires interrogés qui ne sont plutôt pas d'accord avec l'existence de quelques types de commerce, nous avons 27,8% sont plutôt pas d'accord et 72,2% sont plutôt d'accord avec l'image extérieur de ce projet, la qualité de ses espaces extérieurs ainsi que le délai de réalisation,
- Pour les propriétaires interrogés qui sont plutôt d'accord avec l'existence de quelques types de commerce, nous avons 25% sont plutôt d'accord et 75% sont tout à fait d'accord avec l'image extérieur de ce projet,
- 100% des usagers qui sont totalement d'accord avec les modes d'appropriation et la qualité de ce projet urbain.

Tableau 13: Résultat de croisement de deux dimensions (les modes d'appropriation et le projet urbain) dans la cité 170 logements

Projet urbain en réalisation 70 Logements	pas d'opinions	pas du tout d'accord	plutôt pas d'accord	plutôt d'accord	tout à fait d'accord	TOTAL
Modes d'appropriation 170 logements						
pas d'opinions	100%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
pas du tout d'accord	0,0%	66,7%	33,3%	0,0%	0,0%	100%
plutôt pas d'accord	0,0%	0,0%	27,8%	72,2%	0,0%	100%
plutôt d'accord	0,0%	0,0%	0,0%	25,0%	75,0%	100%
tout à fait d'accord	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%	100%
TOTAL	1,9%	19,2%	19,2%	28,8%	30,8%	100%

Source : Auteur

6.7. L'analyse factorielle multiple

C'est une méthode d'analyse multidimensionnelle consistant à réduire le nombre de dimensions d'un tableau par la recherche des premiers axes factoriels. Permet une visualisation d'une forme de carte et la construction de typologie

Commentaires (figure 11)

La figure 11 présente l'analyse factorielle multiple de la cité 170 logements, elle montre les positions de 25 modalités et les coordonnées des 52 observations. 46,11% de la variance est expliquée par les deux axes représentés, chaque observation est représentée par un point, et les résultats montrent:

- Une forte correspondance qui est établie sur l'axe 1 entre les copropriétaires interrogés qui sont tout à fait d'accord ou bien plutôt d'accord pour la participation financière, la gouvernance, le projet urbain, les activités et les modes d'appropriation.

Un projet urbain partagé et des acteurs influents

- Une deuxième forte correspondance est établie sur l'axe 2 entre les copropriétaires qui ne sont plutôt pas d'accord ou bien pas du tout d'accord pour la participation financière, la gouvernance, le projet urbain, les activités et les modes d'appropriation.

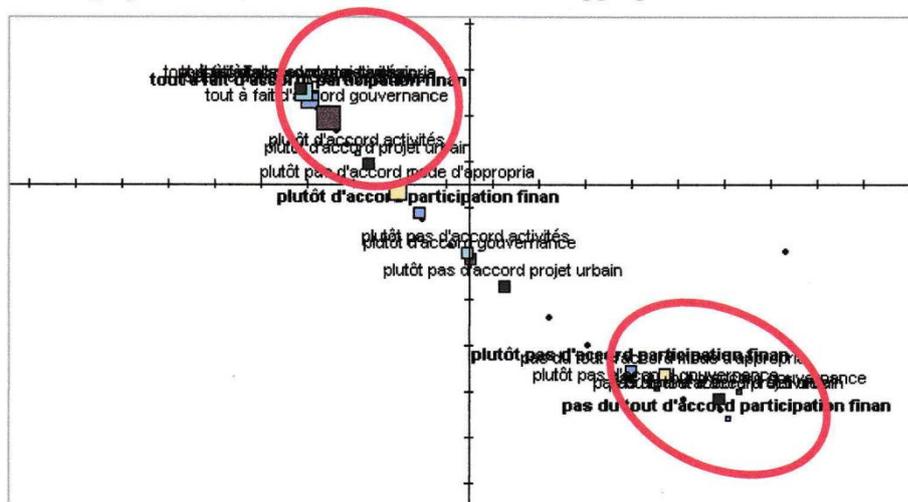


Figure 11 : analyse factorielle multiple de la cité 170 logements. Source : Auteur

7. CONCLUSION

Les résultats de cette enquête nous montrent l'enjeu face auquel se trouve cette catégorie d'acteurs, et la satisfaction relative en rapport avec les dimensions indiquées telles que ; leur participation financière pour l'acquisition d'un logement en copropriété, les modes de gouvernance, l'appropriation de l'espace, les activités et l'image de la cité.

Les futurs copropriétaires sondés s'accorde dans l'ensemble sur :

- La forme de participation financière pour l'acquisition d'un logement en copropriété,
- La participation dans la gestion de la cité avec association ou autre forme réglementée,
- La gestion des espaces extérieurs de leur cité (Aires de jeux, Parking...),
- La prise en charge par les autorités publiques des besoins collectifs en matière d'équipements sociaux, services d'Etat et gestion des espaces communs et publics,
- Implantation d'équipements d'envergures et d'activités nécessaires dans les cités,
- Réductions des locaux de commerces et des activités nuisibles.

Ces réponses et les choix adoptés pour l'aménagement extérieur de cette cité, et les locaux commerciaux se trouvant dans les RDC des bâtiments, ainsi que la qualité des logements forment des enjeux auxquels ces copropriétaires vont faire face et agir à leur manière. Les nouvelles conditions, qui naissent à partir d'un choix politique de construction de logements collectifs en copropriété, nous dessinent, à travers ce questionnaire, les réactions de ces habitants copropriétaires qui

commencent, d'ores et déjà, à prendre part d'actes de possession et de transformation des espaces.

Le résultat de l'enquête sociologique, et à travers les dimensions participation, gouvernance urbaine, appropriation de l'espace et image future de la cité, a apporté des réponses quant à la complexité du jeu des acteurs, et qui nécessite la mise à jour de notre arsenal réglementaire lié à la fabrication et à la gestion des espaces urbains. Et le croisement de ces dimensions a mis en relief la complexité de l'action urbaine et qui nécessite le consensus et la participation de tous les acteurs sans exclusion ni marginalisation. Effectivement et pour les futurs copropriétaires nous constatons des réponses motivées par des actions de modification de certains aménagement dans l'objet mis à leur disposition, et qui est le logement collectif.

Les correspondances qui apparaissent dans l'analyse factorielle, montrent la nécessité de la négociation et du consensus lors de l'élaboration de tels projets pour la ville.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- [1] **ASCHER F.**, « *Les nouveaux principes de l'urbanisme* », P81, Ed. De l'aube, Paris 2001
- [2] **ANGALINA PATRIZIA**, « Le projet urbain » 2001, p18, P.U. de France, 127 pages
- [3] **NICOLE BACHOFEN** : « Eléments pour comprendre le projet urbain », p7
- [4] **Toussaint JY.**, « Distance et décalage entre la ville planifiée et la ville réalisée », In revue *INSANIYAT* N°5 1998, p.7
- [5] **David MANGAIN** et **Philippe PANERAI**, *Projet urbain*, p139,
- [6] **BARBIER R., LARRUE C.**, 2011, « *Démocratie environnementale et territoires : un bilan d'étape* », in *Participations*, Vol. 1, n°1, pp. 67-104
- [7] **Gaëtan Brise pierre**, « *La conception participative dans l'habitat collectif* », Enquête sociologique auprès des professionnels et des habitants in «Les chantiers le Roy merlin source, N°22, 2017.

Notes

¹Le chiffre recueilli (**DLEP** Guelma – 2013-) est de l'ordre de 4175 logements en réalisation

² **PDAU** Guelma 1997

³ **POS Sud**, le programme retenu, **Source** : DUC de la Wilaya de Guelma

⁴ **POS UC1**, Guelma Sud, Aménagement et règlement, DUC – Wilaya de Guelma

⁵ Déclaration d'un promoteur lors sur les difficultés financières rencontrées avec les futures copropriétaires, ainsi que la complexité de la gestion des dossiers administratifs des acquéreurs.

⁶ Idem 5

⁷ Le chef de service habitat, direction du logement de la Wilaya de Guelma lors d'un entretien, à l'occasion d'une des réunions périodiques avec les acteurs du POS Sud, 2009.

⁸ Chef de service urbanisme, DUC Guelma, 2009

⁹ L'échelle de Likert, du nom du psychologue américain Rensis Likert (1903-1981) est une échelle de mesure répandue dans les questionnaires psychométriques

¹⁰ **Le Sphinx** est une société française d'édition de solutions d'enquêtes et d'analyse de données, de prestation de service et de formation, et elle a été créée en 1985 par Jean MOSCAROLA et Yves BAULAC



Nom et Prénom : Mohammed CHERAITIA
Eléments influents dans la démarche d'un projet urbain ambitieux
Pour la société, le Plan d'occupation des sols Sud à Guelma
Thèse en vue de l'obtention du
Diplôme de doctorat Es Sciences en Architecture

RESUME

Le projet urbain, comme démarche renouvelée, devient l'outil préférentiel d'intervention dans les espaces urbains, et les situations urbaines actuelles nécessitent un renouvellement d'outils et de structures, ainsi que des méthodes flexibles aux vues d'interaction de phénomènes urbains.

Guelma semble vivre un décalage ville planifiée-ville vécue, et les disparités spatiales et sociales s'élargissent de plus en plus. Et sa fabrication, par morceaux, à l'aide d'instruments rigide tels que le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols, a générée une désarticulation des espaces urbains et une saturation de son site urbanisable. Cette recherche interroge les outils de planification spatiale et ceux de la planification urbaine en vue de vérifier leur cohérence, ainsi que leur contribution dans fabrication de la ville de Guelma, et son approche urbaine a permis de saisir les déterminants de son évolution et de cet état de fait.

Ce travail s'intéresse au plan d'occupation des sols Sud à Guelma, comme dernière grande extension de la ville de Guelma vers le Sud, et qui est devenu, aujourd'hui, le support probable d'une centralité secondaire pour la ville de Guelma, et il connaît aujourd'hui, la réalisation de plus de 4000 logements collectifs en copropriété.

C'est par l'approche de ce projet urbain, le questionnaire auprès des futurs copropriétaires des logements en réalisation, et l'entretien avec les promoteurs réalisateurs et les représentants des autorités publiques locales qu'il semble que la participation financière des habitants usagers, de ces logements collectifs, a causé la naissance d'intérêts contradictoires, et le jeu d'acteurs a influencé le projet urbain comme démarche. Les négociations et les concertations, comme pierre angulaire, ont contribuées à l'adaptation et aux ajustements faits dans l'espace et dans le temps, en créant de nouvelles conditions de gestion de cette grande cité.

Cette recherche attire l'attention pour un renouvellement des outils et des méthodes, en introduisant le projet urbain comme démarche de participation, de négociation et d'accompagnement lors de l'élaboration des POS, afin de permettre une meilleure articulation de nos espaces urbains.

Mots clés : Projet urbain, Participation, Gouvernance, Développement durable, concertation, Guelma.

Directeur de thèse : Aissa MAHIMOUD- Université Constantine 3

Année Universitaire : 2020-2021