

République Algérienne Démocratique et Populaire  
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique  
Université Constantine 3  
Institut de Gestion des Techniques Urbaines  
Département de Gestion des Techniques Urbaines

N° d'ordre.....  
Série.....

Mémoire pour l'obtention du diplôme de Magistère  
Option: Gestion des Villes et Gouvernance

# Stratégie de requalification des quartiers d'habitat spontané

Cas du quartier des Mûriers à Constantine

Présenté et soutenu publiquement par:

**CHORANA Mohammed**

le 30 Novembre 2015

Directeur de mémoire : Pr. BENMISSI Ahcene

---

Jury d'évaluation :

Président : M. ALKAMA Djamel, professeur, université de Guelma

Examinatrice: Mme. DJEGHAR Aicha, M.C. (A), université Constantine 3

Examinatrice: Mme. NEZAL Salima, M.C. (A), université Constantine 3

Rapporteur : M. BENMISSI Ahcene, professeur, université Constantine 3

## TABLE DES MATIERES

I	<b>INTRODUCTION GENERALE</b>
	<i>Présentation de la problématique générale</i>
1	I.1. <i>L'urbanisation spontanée : Un phénomène mondial au développement protéiforme</i>
	I.2. <i>Vers une nouvelle approche</i>
3	II. <i>La problématique</i>
4	III. <i>Les hypothèses de travail</i>
7	IV. <i>Les objectifs de recherche</i>
8	V. <i>Méthodologie et structure de recherche</i>
9	

### **PARTIE I. PROBLEMATIQUE DES QUARTIERS SPONTANES ET PROCEDURES DE LEUR REQUALIFICATION A TRAVERS LA DEMARCHE DU PROJET URBAIN**

	<b>CHAPITRE 01.</b>
	<i>Les quartiers d'habitat spontané : Conceptualisation, et problématisation</i>
14	<i>Introduction</i>
15	<i><u>Section 01.</u></i>
	<i>L'habitat spontané : évolution conceptuelle et variété analytique d'une « informalité urbaine »</i>
15	<i>1. L'urbanisation informelle : un phénomène complexe</i>
16	1.1. Deux types d'urbanisation informelle
16	1.1.1. Les bidonvilles
18	1.1.2. L'habitat informel en dur
19	<i>2. Des terminologies laborieuses pour une approche globale du phénomène</i>
19	2.1. Des distinctions sensibles des concepts basés sur des perceptions divers
20	2.1.1. De l'habitat non réglementaire, irrégulier ou illégal
20	2.1.2. De l'habitat spontané, auto-construit, squatté ou sous-intégré
22	2.1.3. De l'habitat populaire : une notion innovante
23	2.2. Variété sémantique et pertinence du terme adopté
25	<i>3. Esquisse de la réalité algérienne en matière d'urbanisation spontanée : genèse et développement</i>
25	3.1. Un habitat au développement protéiforme
28	3.2. Les facteurs explicatifs de formation et de développement de l'habitat spontané

29	<i>Section 02.</i>
29	<i>Les quartiers spontanés : des carences engendrent un espace de « difficulté » en perpétuelle évolution</i>
29	1. Les quartiers spontanés, un espace en difficulté et déclin
30	1.1. Caractérisation à partir des conditions du quartier
30	1.1.1. L'illégalité
32	1.1.2. La dégradation urbaine
34	1.1.3. Le sous-équipement
34	1.2. Caractérisation à partir de la situation des habitants
34	1.2.1. La misère urbaine où le paysage de la pauvreté
35	1.2.1. La marginalité
36	1.3. Synthèse
37	2. Les quartiers spontanés comme un processus dynamique
37	2.1. Processus physique
38	2.2. Processus social
39	<i>Conclusion</i>

## CHAPITRE 02.

40	<i>La stratégie de requalification urbaine comme réponse aux difficultés des quartiers spontanés</i>
40	<i>Introduction</i>
41	<i>1. La politique de renouvellement urbain comme cadre d'intervention pour la requalification des quartiers en " difficulté "</i>
43	1.1. Les opérations de renouvellement urbain visant de dompter les quartiers « en difficulté »
43	1.1.1. La rénovation urbaine
43	1.1.2. La requalification urbaine
44	1.1.3. La résorption de l'habitat « précaire »
45	1.2. Le spectre des actions du renouvellement urbain
46	1.3. La revitalisation urbaine des quartiers « défavorisés »
46	1.4. Exemples en France
37	<i>2. Des expériences internationales de stratégies d'intervention en vue de la requalification des quartiers spontanés</i>
49	2.1. L'expérience tunisienne de réhabilitation des quartiers populaires
49	2.1.1. Evolution de la stratégie d'intervention
50	2.1.2. Contenu et consistance des programmes de réhabilitation des quartiers spontanés
50	2.1.3. Résultats des projets de réhabilitation
52	2.1.4. Contexte et procédures d'élaboration des programmes d'intervention en Tunisie
54	2.2. L'expérience sénégalienne de la restructuration et de la régularisation foncière des quartiers spontanés
54	2.2.1. Evolution de la stratégie d'intervention
54	2.2.2. Les principes de la politique de restructuration et régularisation foncière
55	2.2.3. L'intérêt de cette politique au Sénégal
55	2.2.4. Contexte et procédures d'élaboration des projets de restructuration et régularisation foncière : exemple de la zone Pikine Irrégulier Sud (PIS)
59	<i>3. Les leçons tirées des expériences internationales à la recherche d'un modèle original</i>
59	3.1. Des approches variées mais des buts assimilés en vue de la requalification urbaine des quartiers spontanés
65	3.2. Un regard critique du système de gouvernance et la conception des projets
65	3.2.1. Dix points renseignés

66 *Conclusion*

## CHAPITRE 03.

68 *Procédures et outils d'élaboration du projet urbaine de requalification des quartiers spontanés*

68 *Introduction*

69 *Section 01.*

69 *Procédures d'élaboration du "PURQS"*

69 1. État de l'art

70 1.1 Les acteurs du Projet Urbain

71 2. Processus d'élaboration d'un projet urbain de requalification des quartiers spontanés (PURQS)

71 2.1. Les étapes clés de la démarche du projet urbain

72 2.1.1. Phase 01 : décision

74 2.1.2. Phase 02 : Analyse

75 2.1.3. Phase 03: élaboration du plan d'action

76 2.1.4. Phase 04 : Action et évaluation

78 3. Les procédures du "PURQS"

78 3.1. Le Management

79 3.2. La programmation générique

81 3.3. Le partenariat et la contractualisation

82 3.4. L'implication des habitants

83 3.5. L'accompagnement social

85 *Section 02.*

*Les outils du "PURQS"*

85 1. Les outils de diagnostic et de repérage

85 1.1. Élaboration du tableau de bord de diagnostic de la qualité des tissus urbains spontanés

85 1.1.1. Cadre et concepts d'élaboration de l'outil de diagnostic

87 1.1.2. Les étapes d'évaluation

87 1.1.2.1 Identification du champ de diagnostic, les dimensions et leurs critères composants

90 1.1.2.2 Élaboration et sélection des indicateurs déterminant la qualité des tissus urbains spontanés

92 1.1.2.3 Mise en pratique et structuration de tableau de bord de diagnostic urbain

98 1.1.2. Le repérage et les critères d'éligibilité

99 2. Les outils fonciers et financiers

99 2.1. La maîtrise foncière

100 2.2. Le montage financier

101 3. Les outils d'aménagement

101 4. Les outils de communication et de marketing

101 4.1. Les outils de concertation

102 4.2. La stratégie de marketing

103 *Conclusion*

104 *Conclusion de la partie I*

**PARTIE II.**

**ESSAI DE TRANSPOSITION A LA REALITE ALGERIENNE, CAS DU QUARTIER  
DES MURIERS**

**CHAPITRE 04.**

106	<i>Faisabilité juridico-institutionnelle de projet de requalification des quartiers spontanés</i>
106	<i>Introduction</i>
106	1. L'encadrement juridique de la requalification des quartiers spontanés
106	1.1. Des outils pour la reconnaissance juridique des habitats spontanés
106	1.1.1 Des mesures de régularisation des propriétés foncières
110	1.1.2 Des mesures de régularisation des habitats spontanés par leurs conformités
111	1.1.3 Synthèse critique
112	1.2. Des outils de cadrage visant l'intervention urbaine dans les quartiers urbains spontanés
112	1.2.1. Des outils de cadrage pour l'Etat
114	1.2.1. Des outils de cadrage pour les acteurs techniques liés à l'intervention dans les tissus spontanés
116	1.3. Des outils de développement durable et politique de la ville
117	1.4. Des outils de la participation citoyenne et la concertation
118	2. Institutions et organismes de la gestion urbaine
118	2.1. Décisions stratégiques
119	2.2. Décisions tactiques
120	2.3. Décisions opérationnelles
120	<i>Conclusion</i>

**CHAPITRE 05.**

122	<i>Evaluation de la faisabilité de l'opération de requalification QS, cas du quartier des Mûriers</i>
122	<i>Introduction</i>
122	1. Rappel et structuration de processus du diagnostic urbain
126	2. Les enjeux de renouvellement urbain à Constantine liés à la problématique des quartiers spontanés
126	2.1. Présentation de la ville de Constantine
128	2.2. Analyse spatiale des quartiers spontanés
131	2.3. Réflexion sur la stratégie adoptée
134	2.4. Des permises de renouvellement urbain et remise à niveau globale de la ville de Constantine
137	2.5. Enjeux et objectifs à atteindre pour le renouvellement urbain de la ville de Constantine liés aux quartiers d'habitat spontané
138	3. Diagnostic du quartier des Mûriers
138	3.1. Etat des lieux
149	3.2. Diagnostic stratégique du quartier des Mûriers
151	4. Diagnostic systémique du tissu urbain spontané « Boumerzoug »
151	4.1. Eléments de méthode : Les outils de synthèse
153	4.2. Evaluation réelle du site
156	4.3. Représentation et discussions des résultats
167	4. Les enjeux et les objectifs à atteindre pour la requalification urbaine du quartier les Mûriers
169	5. Élaboration des scénarios
175	<i>Conclusion</i>

		<b>CHAPITRE 06.</b>
		<i>Proposition d'un modèle conceptuel des procédures de PURQS</i>
176	<i>Introduction</i>	
177	1. Etapes de la démarche de la requalification urbaine du quartier spontané des Muriers	
183	2. Simulation de l'application du modèle théorique du projet urbain de requalification du quartier spontané des Mûriers	
184	3. Répartition et échelons des différentes actions	
185	<i>Conclusion</i>	
186	<i>Conclusion de la partie II</i>	
191		<b>CONCLUSION GENERALE</b>
		<i>Synthèse des acquis et perspectives</i>
191	1. Appréciation théorique	
193	2. Résultats empiriques	
195	3. Les contraintes	
195	4. Les perspectives de recherche	
196		<b>BIBLIOGRAPHIQUE</b>
		<b>ANNEXES</b>
I	<b>ANNEXE 01.</b> Évolution de la politique urbaine de lutte contre l'habitat spontané	
VII	<b>ANNEXE 02.</b> Procédures de régularisation des constructions par leur mise en conformité et de leurs achevements selon la loi 08/15 du 20 juillet 2008	
IX	<b>ANNEXE 03.</b> Lotissements illicites à Constantine	
XI	<b>ANNEXE 04.</b> Spécifications des valeurs de références et sources des données relatives à la mesure des indicateurs de la qualité urbaine pour le quartier des Muriers	
5	<b>ANNEXE 05.</b> Questionnaire d'enquête sur le quartier des Mûriers	

إستراتيجية الارتقاء بالمناطق السكنية العشوائية  
حالة حي التوت بقسنطينة  
بقلم: محمد شعراة

### ملخص

تعتبر ظاهرة السكن العشوائي ظاهرة عامة مست العديد من المناطق الحضرية بدول العالم الثالث، حيث تعد الناتج الطبيعي لمشكلة الاسكان خصوصا مع عدم قدرتها على استيعاب الاشخاص ذوي الدخل المنخفض، و في محاولة منهم للاستقرار في المدينة لجئوا الى حلول بديلة للسكن الرسمي، ظهرت وتطورت بشكل عشوائي، مما ادى الى تدهور البيئة السكنية وما يتبع ذلك من مشكلات التداعي للبيئة العمرانية بوجه عام.

و لقد شهدت المدن الجزائرية ظهور مشكلات النمو العمراني العشوائي وتداعي البيئة العمرانية بصفة منتشرة جدا، الواقع الذي يحث على ضرورة تبني فلسفة و مفاهيم جديدة تركز عليها في حل تلك المشكلات والتعامل مع المناطق السكن العشوائي كأسلوب لصناعة المدينة، يتلاءم مع طبيعة ومتطلبات فئة من السكان، التي انتشرت بالعالم اسره.

على ضوء ما سبق، فان هذه الدراسة تبحث عن السبل والادوات التنفيذية و الرهانات التي تشكل استراتيجية فعالة للتحسين والارتقاء بهذه المناطق العشوائية و المتدهورة عمرانيا. تأتي سياسة " الارتقاء " كرد فعل تجاه محاولات التنمية والتحسين العام للبيئة العمرانية وانسب اساليب التعامل مع المناطق العشوائية كبديل عن عمليات الهدم والازالة واعادة التعمير التي اثبتت فشلها. ونتيجة لغياب سياسات واضحة ومنتجة في هذا السياق حاليا في الجزائر، لجئنا الى دراسة تجارب دول اجنبية التي اسفرت بضرورة اتباع اسلوب ومنهجية المشروع الحضري كبديل عن الاساليب التخطيطية ذات الاثار السلبية المتعددة، من خلال الارتكاز على مفاهيم جديدة تنبثق عن اسلوب الارتقاء "كالمواكبة الاجتماعية" و"المقاربة التشاركية".

تتلخص هذه الدراسة في صياغة نموذج لأسس ومبادئ مشروع الارتقاء الحضري بالمناطق العشوائية وخطواته التنفيذية بمختلف جوانبها، وذلك عن طريق محاكاة تستند لدراسة حالة واقعية تشمل حي التوت بمدينة قسنطينة، ضمن اطار استراتيجية التجديد العمراني المتبعة بالمدينة الجزائرية.

### الكلمات الدالة:

احياء عشوائية، غير رسمي، التدهور العمراني، مشروع حضري، ارتقاء، تسوية، مواكبة اجتماعية، جودة النسيج العمراني

## *ABSTRACT*

### **Requalification strategy for spontaneous settlements**

Case of Mûriers district in Constantine

*By Chorana Mohammed*

Spontaneous settlements are a phenomenon that affects virtually all countries of the South. If one can find variations around the world, this phenomenon represents housing solutions developed spontaneously, which reflected a malaise and marginalization that we press to be given to the urban poor.

The scale of the phenomenon in the Algerian cities shows the necessity and urgency of a development philosophy currently addressing this phenomenon as a way of making the city, which widely used in the world, and seek to promote and reassess this phenomenon as the "capital urban" rich in spatial and social forms.

In this context, this research designed to identify the procedures and the key issues raised of a real urban requalification strategy, that sustainably transform these spontaneous settlements in order to bring a quality of life to their inhabitants, and reintegrate them into formal city, which is unfortunately absent in Algeria. Then drawing on the experiences of other countries, which have allowed us to verse to resort to the urban project approach, failing to traditional modes of action of planning and urban management that are totally inadequate and ineffective. Through negotiated and social support approach that best match the spontaneous settlements requalification objectives

Our reflection then led to the formulation of a model of procedures that helps actors to develop a coherent and effective strategy for requalification of spontaneous neighborhoods, through a simulation adapted to a real case of Mûriers district in the city of Constantine, in a comprehensive process of urban renewal of Algerian city.

#### **Keywords:**

Spontaneous settlement, informal, urban difficulty, urban project, requalification, regularization, social accompaniment, quality of urban fabric.

## *RESUME*

### **Stratégie de requalification des quartiers d'habitat spontané**

Cas du quartier des Mûriers à Constantine

L'habitat spontané est un phénomène qui affecte quasiment tous les pays du Sud. Si l'on peut trouver des variantes à travers le monde, ce phénomène représente des solutions de logement développées spontanément, qui traduisant un malaise et une marginalisation que l'on se presse à attribuer aux pauvres urbains.

L'ampleur du phénomène dans les villes algériennes montre la nécessité et l'urgence d'une philosophie d'aménagement désormais aborder ce phénomène comme une manière de fabriquer la ville, largement répandus dans le monde entier, et de chercher à valoriser et réapprécier ce phénomène en tant que « capital urbain » riche en formes spatiales et sociales.

Dans ce contexte, la présente recherche vise à cerner les procédures et les grands enjeux que soulève une véritable stratégie de requalification urbaine intégrée, capable de transformer durablement ces quartiers spontanés en vue de ramener la meilleure qualité de vie possible aux leurs habitants, et les réintégrer dans la ville formelle, qui était malheureusement absente en Algérie. En s'inspirant des expériences des autres pays, qui nous ont affirmé de la nécessité de recourir à la démarche du projet urbain, à travers son approche systémique et d'accompagnement social, qui correspondent le mieux aux objectifs de requalification intégrée des quartiers spontanés, comme une alternative aux modes d'action traditionnelles de la planification et la gestion urbaine qui sont totalement inadaptées et inefficaces.

Notre réflexion méthodologique abouti alors à la formulation d'un modèle de procédures qui aide les acteurs à mettre en place une stratégie cohérente et efficace de requalification des quartiers spontanés, à travers une simulation adaptée à un cas réel du quartier des Muriers dans la ville de Constantine, dans un processus global de renouvellement urbain de la ville algérienne.

#### **Mots clés :**

Quartier spontané, informel, difficulté urbaine, projet urbain, requalification, régularisation, accompagnement social, qualité du tissu urbain.