



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

L'HABITAT EN TANT QUE MODE DE FABRICATION DE LA VILLE ...  
CAS DE BAB EZZOUAR, ALGER

THESE

Présentée pour l'Obtention du  
Diplôme de Doctorat LMD  
En Urbanisme

Par  
Radja FERGANI

Année Universitaire  
2022-2023





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

N° de Série :

N° d'Ordre :

L'HABITAT EN TANT QUE MODE DE FABRICATION DE LA VILLE ...

CAS DE BAB EZZOUAR, ALGER

THESE

Présentée pour l'Obtention du  
Diplôme de Doctorat LMD  
En Urbanisme

Par  
Radja FERGANI

Devant le Jury Composé de :

.....	Président		
Nadra NAIT AMAR	Directeur	MCA	Université Constantine 3
Youssef DIAB	Co-Directeur	Pr	Université Paris Est Marne La Vallée
.....	Examineur		

Année Universitaire  
2022-2023



## REMERCIEMENTS

*Je remercie profondément Dr. Nait Amar Nadra  
pour son soutien, sa rigueur, son amabilité et sa disponibilité,  
sa motivation, son encouragement et son dévouement,  
sans elle ce travail n'aurait jamais pu voir le jour !  
Ma gratitude pour elle est au-delà de la description.*

*Je remercie énormément Pr. Yousef Diab  
pour la compréhension, la disponibilité, la confiance,  
et l'échange constructif qui a enrichi ce travail.  
vous avez éveillé en moi l'ambition !*

*Je remercie également Pr. Bouba Benrachi pour ses efforts  
et ses orientations qui ont permis de dessiner les premiers  
pas de ce travail, son fondement et sa vision.*

*Je remercie de tout cœur Mr. Moussa Smain pour  
le temps, l'écoute, l'échange, l'orientation, l'enrichissement,  
et l'encouragement...je vous serai toujours reconnaissante !*

*Je remercie aussi Dr. Cristina Carmelo Gomez pour  
le soutien et l'orientation qui m'ont permis de surmonter des  
moments difficiles, et de renouveler ma détermination.*

## DEDICACES

*A toi maman, qui a fait de moi la rebelle que je suis,  
la combattante que je suis, Radja que je suis.....*

*A toi Papa, qui m'a appris qu'on n'est pas obligé de  
suivre les stéréotypes... & qu'on mérite de réussir...*

*A mes chères sœurs inspirantes et particulières,  
A Adela, la femme originale et modèle...  
A Mon meilleur Complice Housseem.....  
A Ramzi, Hanane et tous les nôtres.....  
A Fathi, Madjid et tous les autres.....*

*C'est pour vous que je l'ai fait !*

## TABLE DES MATIERES

	Page
<b>LISTE DES FIGURES.....</b>	<b>xii</b>
<b>LISTE DES TABLEAUX .....</b>	<b>xvi</b>
<b>LISTE DES ABREVIATIONS.....</b>	<b>xvii</b>
<b>RESUME .....</b>	<b>xviii</b>
<b>1 CHAPITRE I</b>	
<b>INTRODUCTION GRNERALE.....</b>	<b>21</b>
1.1 Choix du terrain d'étude .....	25
1.2 Problématique .....	27
1.3 Hypothèses .....	29
1.4 Méthodologie .....	30
<b>2 CHAPITRE II</b>	
<b>DE L'HABITAT A LA VILLE...QUELS MODES DE FABRICATION .....</b>	<b>33</b>
2.1 Etat de l'Art : .....	33
2.2 L'habitat, genèse d'un concept fondamental .....	36
2.2.1 Habitat, habiter, et fabrique de la ville .....	38
2.3 La ville, l'usine du siècle .....	39
2.3.1 La ville et géographie urbaine : le passage de l'urbain à l'urbanité .....	41
2.3.2 La Terminologie relative à ville dans la réglementation algérienne : .....	42
2.4 La fabrique de la ville, projections et réalisation de l'espace .....	46
2.4.1 Dynamique urbaine et nouvelles configurations de la ville .....	47
2.4.2 Entre étalement et croissance urbaine, quel produit ? .....	48
2.5 Armature urbaine de l'Algérie : le souci du rééquilibrage .....	49
2.5.1 Quelques indicateurs du processus d'urbanisation en Algérie .....	50
2.5.2 Vers un système urbain hiérarchie et articulé.....	51
2.5.3 SNAT 2025 : pour un nouveau maillage des villes .....	54
2.6 Fabrication de la ville en Algérie, croissance et mutations .....	59

2.6.1	Fabrication de la ville Algérienne contemporaine : Ville Nouvelle de Hassi Messaoud comme exemple .....	61
2.6.2	Ville nouvelle « Hassi Messaoud » : contexte de création .....	62
2.6.3	La nouvelle ville « Hassi Messaoud », un pôle d'excellence, une oasis urbaine	64
2.6.4	La vision stratégique d'un projet premier de son genre .....	66
2.6.5	Le projet de la ville nouvelle « Hassi Messaoud » aujourd'hui .....	68

### **3 CHAPITRE III**

#### **ALGER, ENTRE METROPOLISATION, EXTENSION ET ETALEMENT**

<b>URBAIN.....</b>	<b>73</b>	
3.1	Alger ... Un fait urbain .....	74
3.2	Rapport du développement urbain de la capitale à l'étalement .....	76
3.3	Alger à travers ses instruments d'aménagement : une ambition de métropolisation ?	81
3.3.1	De 1962 à 1990.....	81
3.3.2	Période 1990-2012 : de nouveaux instruments pour une nouvelle époque ...	83
3.4	De l'étalement urbain à la métropolisation... un phénomène de rapports à l'internationalisation ? .....	85
3.5	Les grands projets de modernisation d'Alger...un renouvellement de la production urbaine ?.....	91
3.6	L'émergence des nouvelles centralités... des espaces gagnants ?.....	99

### **4 CHAPITRE IV**

#### **BAB EZZOUAR, ENTRE EVOLUTION ET RUPTURES : ETAT DES LIEUX ET**

#### **PERSPECTIVES .....**

4.1	Présentation Du cas d'étude.....	103
4.1.1	Bab Ezzouar, Une commune née par décision politique .....	103
4.1.2	Bab Ezzouar : Une commune fabriquée par l'habitat.....	107
4.1.3	Evolution du parc de logement de Bab Ezzouar.....	118
4.1.4	Les infrastructures de transport à Bab Ezzouar .....	119

4.2	Bab Ezzouar, Une nouvelle réalité dans le système urbain d'Alger.....	122
4.3	Bab Ezzouar par rapport au système des pôles de compétitivité.....	126
4.3.1	Une nouvelle configuration, un nouveau statut.....	131

## **5 CHAPITRE V**

### **DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE URBAIN DE BAB EZZOUAR : LES**

#### **PROCESSUS DE MUTATIONS URBAINES.....134**

5.1	L'habitat et la ville algérienne .....	137
5.1.1	L'habitabilité .....	138
5.2	La tertiarisation .....	149
5.2.1	L'emploi .....	151
5.2.2	L'investissement.....	155
5.3	L'Attractivité et la compétitivité.....	161
5.3.1	L'attractivité d'investissement .....	164
5.3.2	L'attractivité résidentielle à Bab Ezzouar .....	166

## **6**

### **CHAPITRE VI**

#### **DISCUSSION SUR LES ELEMENTS DE PERFORMANCE URBAINE A BAB**

#### **EZZOUAR .....172**

6.1	La performance urbaine .....	172
6.2	Schéma représentatif du tableau de bord d'évaluation du niveau de l'attractivité de Bab Ezzouar.....	175
6.3	La modélisation du terrain d'étude par la syntaxe Spatiale .....	179
6.3.1	La Syntaxe spatiale comme outil d'analyse de l'espace urbain .....	179
6.3.2	Application de Syntaxe spatiale pour le Cas d'étude : Commune de Bab Ezzouar	181
6.4	Dynamique économique à Bab Ezzouar pendant la période pandémique Covid-19	186
6.4.1	E-commerce, nouvelle tendance ou mode de résilience ?.....	188
6.5	Bab Ezzouar, Prémices de e-gouvernance ? .....	192

6.5.1	L'intelligence territoriale à Bab Ezzouar : entre réalité et perspectives.....	194
6.5.2	Rôle de La recherche et du développement.....	199
<b>7</b>	<b>CHAPITRE VII</b>	
	<b>CONCLUSION GENERALE ET RECOMMANDATION .....</b>	<b>205</b>
	<b>CHAPITRE VIII</b>	
	<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>212</b>
	<b>ANNEXES .....</b>	<b>218</b>
	Annexe A : Questionnaire à la population et ses résultats quantitatifs.....	218
	Annexe B : L'Article Scientifique Publiée à AJIS. Catégorie B. ....	230
	<i>E-ISSN 2281-4612 .....</i>	<i>230</i>

## LISTE DES FIGURES

Figure	Page
1.1	Le processus d'enquête selon la méthode scientifique..... 31
2.1	Évolution de la population urbaine et rurale entre 1966 et 2008. .... 50
2.2	Évolution de la population urbaine et rurale jusqu'à l'horizon de 2050 en Algérie. .... 51
2.3	Répartition spatiale des agglomérations urbaines chefs-lieux selon le RGPH 2008. .... 56
2.4	Répartition spatiale des agglomérations urbaines chefs-lieux selon les estimations 2019. .... 58
2.5	La localisation des différents projets de villes nouvelle à travers le territoire. .... 61
2.6	Localisation de Hassi Messaoud par rapport à la capitale Alger. .... 62
2.7	Les bassins sédimentaires de l'Algérie. .... 63
2.8	Photo aérienne de la ville Actuelle de Hassi Messaoud. .... 64
2.9	Localisation du site de la nouvelle ville Hassi Messaoud par rapport à son environnement. .... 65
2.10	Plan de la ville nouvelle de Hassi Messaoud avec ses différentes Zones. .... 66
2.11	Plan de la zone urbaine de la ville nouvelle Hassi Messaoud. .... 67
2.12	Photo aérienne de la ville nouvelle Hassi Messaoud avec ces deux zones : urbaine et d'activités logistiques. .... 69
2.13	Photo aérienne de la Zone d'activités logistiques de la ville nouvelle Hassi Messaoud..... 69
2.14	Photo aérienne de la zone urbaine de la ville nouvelle Hassi Messaoud avec sa zone de protection. .... 70
3.1	Travaux de réalisation du Monument de Ryadh El Fath, entre 1981 et 1982. .... 74
3.2	L'évolution de l'urbanisation de l'agglomération d'Alger..... 79
3.3	L'évolution spatiale d'Alger de 1830 à 1995. .... 80
3.4	Evolution de la superficie urbanisée de la wilaya d'Alger entre 1987 et 2008. .... 86
3.5	Chronologie des phases du projet de modernisation d'Alger..... 88
3.6	Schéma d'articulation de la vision stratégique pour « Alger de demain ». .... 89
3.7	Stratification des différents systèmes selon la vision stratégique de développement et de modernisation d'Alger. .... 90
3.8	Les projets structurants de la Wilaya d'Alger et leur répartition sur son territoire selon les différents piliers de son Master Plan Horizon 2029. .... 94
3.9	La Mosquée d'Alger, lancée en 2012, réalisée en Avril 2019 et inaugurée en Octobre 2020. .... 95
3.10	Le nouvel aéroport international Houari Boumediene, lancé en décembre 2012, et inauguré en Avril 2019. .... 95
3.11	Le centre international de conférence Abdellatif Rahal, inauguré en septembre 2016. .... 96
3.12	L'Opéra d'Alger Boualem Bessayah, inauguré en juillet 2016. .... 96

3.13	Le métro d'Alger, inauguré en octobre 2011. ....	97
3.14	Le tramway D'Alger, inauguré en mai 2011. ....	97
3.15	Le quartier d'Affaires d'Alger à Bab Ezzouar. ....	98
3.16	Parque Sablet, réaménagement de la Baie d'Alger. ....	98
4.1	La vision stratégique du Master plan d'Alger : la ville polycentrique .....	102
4.2	Photo présentative de Bab Ezzouar avec quelques points de repères.....	104
4.3.	Situation de Bab Ezzouar par rapport à la capitale Alger et l'aéroport international Houari Boumediene.....	105
4.4	La commune de Bab Ezzouar et l'occupation de son sol par Zone.....	106
4.5	La commune de Bab Ezzouar, Situation et Quartiers.....	106
4.6	Photo figurative d'un retour de chasse en Algérie pendant la colonisation française. ....	107
4.7	Bab Ezzouar, Noyau Initial 1870. ....	108
4.8	Photo des archives (des années 1950) de l'entrée de Bab Ezzouar « Retour De La Chasse » pendant la colonisation française. ....	109
4.9	Bab Ezzouar, de 1870 à 1960. ....	110
4.10	Présentation de la maquette de l'USTA au président Houari Boumediene (Université de science et technologie d'Alger, devenue après USTHB). ....	111
4.11	Bab Ezzouar, de 1960 à 1970 .....	112
4.12	Bab Ezzouar, de 1970 à 1980 .....	113
4.13	Bab Ezzouar, de 1980 à 1990 .....	114
4.14	Les bâtiments des ZHUN, de l'AADL et les lotissements se côtoient à Bab Ezzouar. ....	115
4.15	Bab Ezzouar, de 1990 aux années 2000 .....	116
4.16	Cité de Logement Collectif AADL à Bab Ezzouar. ....	117
4.17	Le Quartier d'Affaires à Bab Ezzouar à partir de la RN 05. ....	117
4.18	Réseau de transport ferroviaire reliant Bab Ezzouar au reste de la capitale Alger .....	121
4.19	Cadre de référence stratégique pour la métropole Alger.....	123
4.20	Bab Ezzouar et La Structure du nouveau système urbain polycentrique et ses sous-systèmes de 03 niveaux. ....	123
4.21	Bab Ezzouar dans le nouveau système urbain et hiérarchique polycentrique d'Alger .....	124
4.22	Bab Ezzouar par rapport aux sous-systèmes urbains de la wilaya d'Alger.....	125
4.23	Bab Ezzouar dans le nouveau système urbain de compétitivité d'Alger .....	127
4.24	Bab Ezzouar par rapport à la carte des nouveaux pôles de compétitivité d'Alger. ....	129
4.25	Bab Ezzouar par rapport à la carte de projets structurant d'Alger (PS-02 : Couloir logistique).....	130
4.26	Vue sur le Quartier d'Affaires à Bab Ezzouar : l'Hôtel Marriott et Tower Trust buildings .....	131
5.1	Schéma présentatif du baromètre des performances urbaines.....	142
5.2	Le cadre bâti récent à Bab Ezzouar. ....	143
5.3	Un terrain de sport au niveau de la cité AADL Bab Ezzouar.....	143

5.4	Les problèmes constatés par la population de Bab Ezzouar su niveau de leur espace urbain.....	144
5.5	Opération ramassage de déchets et assainissement. ....	146
5.6.	Opération d'aménagement des espaces verts. ....	147
5.7	Terrain de sport au niveau du parc Josip Tito après le réaménagement.....	147
5.8	Les enfants de Bab Ezzouar lors d'une manifestation sportive à l'occasion de la célébration de la journée Mondiale de l'enfant. ....	147
5.9	Exemple des équipements de proximités au niveau des quartiers : terrain de sport et terrain de jeux pour enfants .....	148
5.10	Bâtiments de la cité Soumam après ravalement des façades. ....	149
5.11	Collecteurs de tri-sélectif installés au niveau de la commune de Bab Ezzouar. .	149
5.12	Comparaison entre Bab Ezzouar et la capitale Alger par rapport à la densité commerciale/ 1000 habitants.....	153
5.13	Evolution de la population de Bab Ezzouar par secteur d'activité de 1977 à 2008 .....	154
5.14	Evolution du nombre des commerces actifs inscrits personne physique (C.A.I.P.PH) et commerces actifs inscrits personnes morales (C.A.I.P.M) et le total des commerces actifs inscrits à la commune de Bab Ezzouar (T.C.A.I.C.BABEZ) depuis l'an 2000 jusqu'à 2021 selon les données du registre national du commerce CNRC. ....	156
5.15	Evolution du nombre des commerces actifs inscrits personne physique (C.A.I.P.PH) et commerces actifs inscrits personnes morales (C.A.I.P.M) et le total des commerces actifs (T.C.A.) pour les ans 2000, 2010, et 2021 selon les données du registre national du commerce CNRC.....	156
5.16	les taux d'évolution du nombre de commerces et des entreprises à Bab Ezzouar de 2000à 2021. ....	157
5.17	le taux d'évolution total du nombre de commerces et entreprises à Bab Ezzouar de 2000à 2021. ....	157
5.18.	Evolution du nombre d'établissements hôteliers au niveau de Bab Ezzouar entre 2000et 2020. ....	159
5.19.	Répartition des hôtels localisés à Bab Ezzouar par catégorie. ....	160
5.20.	Récapitulatif sur les caractéristiques tertiaires de Bab Ezzouar. ....	160
5.21.	Le taux d'évolution du nombre d'entreprises sises à Bab Ezzouar entre 2000 et 2021. ....	165
5.22.	Evolution des prix du foncier et l'immobilier en Da à Bab Ezzouar entre 2000et 2020.....	167
5.23.	Evolution des prix de loyer en DZ Dinars à Bab Ezzouar entre 2000et 2020....	167
6.1.	Indices du GCIP.....	173
6.2.	Schéma représentatif du tableau de bord d'évaluation du niveau de l'attractivité de Bab Ezzouar. ....	176
6.3	Graph représentant la mesure de l'attractivité de la commune de Bab Ezzouar, Alger.....	177
6.4	Graph représentant une comparaison du niveau de l'attractivité entre la commune de Bab Ezzouar et les communes de Dar El Beida et d'Alger-centre. ....	178

6.5	Perception de l'attractivité de Bab Ezzouar par sa population.....	178
6.6	Éléments favorisant l'attractivité de Bab Ezzouar. ....	179
6.7	Carte d'intégration globale de Bab Ezzouar.....	183
6.8	Catre d'intégration local de Bab Ezzouar.....	184
6.9	Identification des zones et axes les plus intégrés de Bab Ezzouar, et ls activités tertiaires à leurs niveaux.....	185
6.10	Graph représentant l'évolution du nombre des entités économiques actives pendant la période pandémique dans les 7 communes plus dynamiques de la capitale Alger. ....	187
6.11	Graph représentant une comparaison les taux d'évolution du nombre des entités économiques actives pendant la période pandémique dans les 7 communes plus dynamiques de la capitale Alger. ....	188
6.12	Les plateformes de commerce électronique les plus utilisées par les commerçants à Bab Ezzouar pendant la pandémie.....	189
6.13	Graph représentant le trafic électronique sur le site Oued kniss. Source : Semrush.com. ....	190
6.14	Comparaison du trafic électronique sur le site leader du e-commerce en Algérie Ouedkniss.com sur les mois de Janvier, Aout et Novembre en 2019, 2020, 2021 et 2022.....	191
6.15	Les perspectives d'urbanisation dans le monde. ....	192
6.16	Les applications mobiles les plus utilisées au quotidien par la population interviewées à Bab Ezzouar. ....	196
6.17	Raisons d'utilisation des applications mobiles.....	196
6.18	Le taux d'utilisation de la population interviewé du site lancé par le ministère de l'intérieur, des collectivités locales et de l'aménagement du territoire pour la demande de carte nationale à Bab Ezzouar.....	197
6.19	Le taux de satisfaction de la population interviewé par rapport à la demande électronique de carte nationale à Bab Ezzouar.....	198
6.20	Degré d'implication de la Commune de Bab Ezzouar à l'e-gouvernance. ....	198
6.21	Vocation de la commune de Bab Ezzouar selon la population interviewée.....	199
6.22	Éléments favorables pour le développement d'une plateforme pour des projets de l'économie de connaissance. ....	200
6.23	Éléments défavorables pour le développement d'une plateforme pour des projets de l'économie de connaissance. Source : Auteur.....	201
7.1	Impact des faits urbain sur la dynamique des villes. Cas de Bab Ezzouar.....	206

\_Toc128392068

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau	Page
Tableau 2.1. Terminologie relative à l'urbain selon la loi 01-20 .....	44
Tableau 2.2. Terminologie relative à l'urbain selon la loi 06-06. ....	45
Tableau 3.1. L'évolution de la densité de la population de la wilaya d'Alger par zone, entre 1987 et 2008. ....	75
Tableau 4.1 Evolution du parc de logement de Bab Ezzouar depuis la création de la ZHUN à 2019. ....	118
Tableau 4.2 Evolution de la population de la commune de Bab Ezzouar à partir de 1977 à 2021. ....	119

## LISTE DES ABREVIATIONS

COMEDOR : Comité permanent d'études de développement, d'organisation et d'aménagement de l'agglomération d'Alger.

CADAT : Caisse algérienne d'aménagement du territoire.

ECOTECH : Bureau d'études économiques et techniques.

TOL : Taux d'occupation du logement.

ZHUN : Zone d'habitat urbaine nouvelle.

PDAU : Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

POS : Plan d'occupation du sol.

SNAT : Schéma national d'aménagement du territoire.

POG : Plan d'orientation général.

GPU : Grand projet Urbain.

ONS : Office national des statistiques.

COVID-19 : *Corona virus disease 2019* ou maladie de corona virus de l'an 2019.

## RESUME

Cette thèse se veut être un sujet d'étude en quête d'un « capital cognitif » sur les interrelations des modes de fabrication de la ville, de l'habitat, et qui à travers le choix de cité de Bab Ezzouar, Alger, des processus d'urbanisation tumultueux nous interpellent à se positionner sur les concepts de : périurbanisation, étalement urbain et métropolisation économique.

Les agglomérations urbaines fabriquées par l'habitat, se trouvent aujourd'hui en pleine mutation. Ces dernières se traduisent en de nouveaux questionnements concernant les rapports entre le centre-périphérie/ le centre et la centralité, et par voie de conséquence sur l'imbrication du local/global à travers les différentes échelles scalaires du territoire...

Un diagnostic succinct de ce phénomène, basé sur une méthode d'enquête, ainsi que la syntaxe spatiale, et appuyé par une série d'indicateurs de performances urbaines, notamment d'habitabilité, de tertiarisation, d'attractivité, de compétitivité, nous renseigne sur la nature même des dynamiques spatio-économiques du territoire étudié, et de ce fait des prémices de gentrification naissante...l'exceptionnalité conjoncturelle de la pandémie Covid 19 nous a permis de saisir des réalités de fonctionnement de la commune Bab Ezzouar avec des prémices d'une intelligence territoriale, avant-garde du projet de la gouvernance/ e-gouvernance.

**Mots clés : Habitat/habiter, fabrique de la ville, métropolisation économique, Bab Ezzouar, attractivité, compétitivité, stratégies urbaines, Syntaxe spatiale.**

## ABSTRACT

This thesis aims at a search for a «cognitive capital» on interrelations of the city fabrication modes, of habitat, and through the choice of Bab Ezzouar municipality of, Algiers, tumultuous urbanization processes challenge us to have a position regarding the concepts of: peri urbanization, urban sprawl and economic metropolization.

The urban agglomerations made by habitat, are now in full mutation. They are thus transformed into new questions related to the center-periphery/center and centrality, and consequently on the interweaving of the local/global through the different scalar scales of the territory...

A brief diagnosis of this phenomenon Based on profound field survey and space syntax, supported by a series of indicators of urban performance, in particular of habitability, tertiarization, attractiveness and competitiveness, provides information on the very nature of spatial and economic dynamics of the studied area, and thus the beginnings of gentrification... the conjunctural exceptionality of the Covid-19 pandemic has enabled us to grasp the realities of Bab Ezzouar functioning , showcasing premises of a territorial intelligence, hence the vanguard of a governance/ e-governance project.

**Keywords: Habitat/inhabit, city fabrication, economic metropolization, Bab Ezzouar, attractiveness, competitiveness, urban strategies, spatial syntax.**

## ملخص

تهدف هذه الأطروحة إلى البحث عن «رصيد معرفي» حول العلاقات المتبادلة بين أنماط تصنيع المدينة والموانئ، ومن خلال اختيار بلدية باب الزوار بالجزائر العاصمة، تستوقفا عمليات التحضر المضطربة من أجل التطرق لمفاهيم: التوسع الحضري، والزحف العمراني، والتحضر الاقتصادي.

التجمعات الحضرية التي صنعها المونل، تشهد الآن طفرة كاملة. وبالتالي فإنها تتبلور إلى تساؤلات جديدة فيما يتعلق بالمفهوم القائم على المركز مقابل المحيط وكذا المركز والمركزية، وبالتالي بشأن التشابك بين المنطقة المحلية/العالمية من خلال مختلف المقاييس القياسية للإقليم.

يقدم تشخيص موجز لهذه الظاهرة، اعتمادا على الدراسة الميدانية المعمقة والبناء المجالي مدعوما بسلسلة من مؤشرات الأداء الحضري، ولا سيما القابلية للسكن، والترحيل، والجاذبية، والقدرة التنافسية، معلومات عن طبيعة الديناميات المجالية والاقتصادية للمنطقة المدروسة، وبالتالي ظهور بؤر التحسين... وقد مكنتنا استثنائية جائحة كوفيد - 19 من فهم حقائق سيرورة بلدية باب الزوار نحو بؤر أولى للذكاء الإقليمي، مما يمثل طلائعا لمشروع الحكامة/الحكامة الإلكترونية..

**الكلمات المفتاحية: المونل ، تصنيع المدينة ، التحضر ، الجاذبية ، باب الزوار ، التنافسية ، الإستراتيجية الحضرية ، البناء المجالي**



# CHAPITRE I

## INTRODUCTION GNERALE

### **Dynamiques territoriales et Fabrication de la ville algérienne post-coloniale**

Depuis l'indépendance, l'Algérie a fait face à un phénomène d'urbanisation très intense. Ses facteurs sont multiples : des vagues d'exode rural d'une population qui était à la recherche de son « droit à la ville », des taux de d'accroissance naturel des plus élevées (3,21 % entre 1966 et 1977, 3,06 % entre 1977 et 1987, 2,15 % entre 1987 à 1998, 1,77% entre 1998 et 2019) (ONS 2019), et une politique volontariste du développement des villes du jeune pays indépendant ; ou une crise de logement accrue se déclare.

De ce fait, la fabrique de la ville en Algérie ne produisant quasiment et pendant longtemps que le logement. Ainsi, pour pouvoir répondre à une demande en logement, en augmentation exponentielle, a-t-il été décidé de s'orienter sur une véritable industrie du bâtiment résidentiel.

Les ZHUN, (Zone d'habitations urbaines nouvelles), représentaient la première tentative des autorités pour faire face à ce phénomène. Il était ainsi urgent de désengorger les grandes villes saturées, et de créer de nouvelles agglomérations urbaines destinées à participer au renforcement de l'armature urbaine (entre 1974 et 1979 plus de 100 agglomérations ont accueilli 250 ZHUN sur une superficie de 23.000 ha, offrant 650.000 logements) (Boudersa, 2008) et à la structure territoriale des régions du pays, où l'étalement urbain, nourri par la spéculation foncière, devint aussitôt un fait urbain.

Faute de maturation dans l'estimation et la construction des processus spatio-temporelles de la planification, les objectifs préalables à la création de ces ZHUN, quartiers, ou même nouvelles agglomérations urbaines n'étaient pas atteints. Dépourvues des équipements essentiels, n'ayant pas la capacité de contribuer à la dynamique urbaine et économique des villes-mères, ces quartiers étaient tout simplement des cités dortoirs.

Avec les changements de la politique foncière algérienne -résultat de changements idéologiques et politiques par lesquels est passé le pays- (Nemouchi, 2008), un nouveau chapitre s'est ouvert. Le développement de la ville est de moins en moins contrôlé, l'anarchie est le nouveau caractère de l'espace urbain produit.

La création, à partir des années 2000 des villes nouvelles, et des nouveaux pôles urbains dans les différentes régions du pays n'a pas apporté de solutions au chaos urbain qui existait. Le caractère d'urgence des projets perdure toujours. De même le décalage entre la réalisation des logements et des équipements accompagnateurs s'affirme en dysfonctionnement prononcé. L'absence de vision stratégique pour la vocation de ces villes qui sont restées dépendantes de leurs villes mères ne fait que compliquer la situation. Le contrôle des relations centre/périphérie est de plus en plus difficile.

Le fruit de l'expérience de la fabrique de la ville en Algérie indépendante reste peu reluisant (Mazouz, 2013), il dégage une série de maux tels que l'étalement urbain, la rupture fonctionnelle entre le centre et la périphérie, l'inadaptation des instruments d'urbanisme, la spéculation foncière et plein d'autres faits... malgré les efforts consentis, il n'a pas été possible de construire l'urbanité tant recherchée.

Peut-on se permettre de penser que la fabrique de la ville se limite à la production de l'habitat ? Bien au contraire, les dynamiques doivent être au cœur de la pensée de la fabrique de la ville avec toutes ses dimensions : urbaine, économique et sociale. Il n'est pas possible à l'ère de la mondialisation, de la métropolisation avec ses défis, de se limiter à répondre à un besoin qui a fait que l'habitat s'est réduit à un simple produit comme tout autre.

Dans le but d'atteindre un certain rééquilibrage du territoire, les dynamiques territoriales imposent une étude approfondie de l'armature urbaine du pays. A ce propos, Les autorités ont fait le choix de la fabrique d'autres nouvelles villes qui sont appelées à contribuer au rééquilibrage inter-régional et réduire les inégalités dans les zones urbaines en favorisant le partage équitable des opportunités et des bénéfices et le désenclavement des zones éloignées, à l'instar des villes nouvelles de Hassi Messaoud, Boughezoul, Bouinan, El Mniàa et Sidi Abdellah, ainsi que d'autres pôles urbains à travers le pays qui se caractérisent par un taux d'urbanisation de 72% et un parc de logement qui a dépassé les 10 million de logements en 2021 (Algérie, RAPPORT NATIONAL DE MISE EN OEUVRE DU NOUVEAU PROGRAMME POUR LES VILLES, 2021).

Dans un interview accordé, en 2022 à la chaîne Euronews, le Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville Mr Mohamed Tarek Belaribi (ministre de l'habitat de l'urbanisme et de la ville, 2022) a déclaré que 800.000 logements ont été attribués entre 2020 et 2022.

Toutes ces attributions ont eu pour conséquence la baisse du TOL<sup>1</sup> national, soit 4 personnes environ par logement.

Le Ministre a aussi affirmé que « on est plus dans la perspective de gestion de crise, on est en train de répondre à une demande ». Il a ajouté : « c'est pour cela qu'on est parti vers la réalisation de nouvelles villes, suite à l'instruction de son Mr le président de la république ».

A propos des perspectives des politiques urbaines des villes algériennes de demain, le Ministre a assuré que « c'est dans cette perspective qu'on est en train de réaliser des nouvelles villes satellitaires. Ce sont des villes nouvelles technologiques, avec différents pôles : de santé, de loisirs... l'Algérie nouvelle se construit... Celui qui voudra prédire notre avenir n'a qu'à voir ce qu'on est en train de réaliser maintenant. The new Algeria is Now ! ».

Mais qu'en-est-il du produit urbain qui est déjà existant, et qui est souvent remis en cause par les chercheurs ....

Pour le cas d'Alger, capitale du pays, métropole méditerranéenne et première ville à l'échelle nationale, les transformations urbaines remarquables réalisées dans le courant de la dernière décennie, sont un miroir de la volonté des autorités publiques de l'adapter aux fonctions d'une métropole (Semmoud, 2015) car elle a atteint une dimension qui dépasse les outils d'urbanisme traditionnels -remise en cause du projet du gouvernorat d'Alger- qui gèrent le phénomène urbain en Algérie – on assiste à une superposition d'un fonctionnalisme de zonage et a des enjeux d'urbanisme d'un autre temps-. L'objectif est de faire de la capitale une vitrine du pays, capable d'attirer des investissements et contribuer à son essor économique. Les nouvelles dynamiques qu'ont connu des agglomérations comptées auparavant comme des maillons faibles de la structure urbaine d'Alger, ont poussé à revoir carrément son système urbain.

La perte de la vitalité au niveau des centres-historiquement connus- et l'apparition de bicéphalie, de nouvelles centralités périphériques avec de nouvelles tendances, requiert une nouvelle structuration du territoire urbain qui assure une répartition équitable des projets structurants, des fonctions, de la population, et donc de la richesse et des opportunités.

---

<sup>1</sup> Taux d'occupation par logement

C'est ainsi que le nouveau système urbain d'Alger était pensé autrement : un système polycentrique à trois niveaux, structurant la capitale en trois couronnes, à chacune d'elles ses spécificités, sa vocation, son rôle et son projet :

- L'hypercentre :

Il s'agit du noyau de la ville, la capitale. Très central, et avec une capacité structurante de la Wilaya, qui va depuis la ville historique jusqu'aux environs immédiats de l'oued El Harrach, et jusqu'à El Biar et El Madania. Comptant environ 564.000 habitants, il se trouve en manque de revitalisation urbanistique, économique et sociale, tout en prenant en considération son importance culturelle et civique, afin de mitiger les impacts issus des dynamiques re-locatives de la population et de certaines fonctions économiques. Le renforcement de son image culturelle et historique en tant que théâtre de la vie urbaine est en tête des préoccupations.

- La 1ere couronne d'expansion urbaine :

Il s'agit d'une zone de ceinture de l'hypercentre, où s'est faite sentir et où s'est consolidée la première vague du processus de « banlieurisation », en d'autres termes « extensions » de la capitale algérienne. Cet espace compte environ 1.602.205 habitants. Il s'agit aujourd'hui d'une zone d'un grand dynamisme constructif et d'une vitalité économique et sociale croissante, manifestant de fortes interactions et complémentarité à l'hypercentre, où tend à émerger un éventail de centralités urbaines douées d'une force motrice élevée- dont notre cas d'étude-. En effet, ces dernières années, il s'y est constaté une concentration significative de fonctions de niveau supérieur (ministères, universités...etc).

- La 2e couronne de l'expansion urbaine :

Il s'agit d'une vaste zone périphérique, où le processus de « banlieurisation » de la capitale s'est, plus récemment, manifesté. Avec ses 867.217 habitants, une occupation spatiale en semis. Un futur et éventuel polycentrisme pourrait émerger plus tard, il demeure néanmoins déconcerté; d'une part, parce que la dynamique de l'occupation urbanistique est plus récente, et d'autre part, les données physiques n'œuvrent pas pour un développement urbain cohérent. Par ailleurs, avec une carence élevée des sols fertiles, cette zone révèle une certaine tradition et une compétitivité de l'attractivité agricole. Cette dernière est appelée à être valorisée et développée à son niveau.

Selon Y. Arama, la métropolisation est un processus de diffusion spatiale du fait urbain, et de concentration de populations et de fonctions stratégiques dans les grandes villes. Il s'agit

bien d'un fait de la mondialisation qui résulte en l'extension des agglomérations et l'urbanisation dans le péri-urbain et vers des espaces toujours nouveaux, entraînent la constitution d'aires métropolitaines, de véritables régions urbaines de plus en plus fonctionnalisées (Arama, 2007). La structure de l'espace urbain d'une ville change avec le changement de son rôle, De ce fait, le défi que revêt la définition d'un système urbain équilibré et compétitif est de savoir cerner un modèle qui corrige les effets du phénomène d'urbanisation intense et ceux de la croissance urbaine diffuse qu'a connue la capitale, ses relations centre/périphéries, permettant une meilleure structuration de l'armature urbaine, une meilleure distribution des fonctionnalités, des projets, et une complémentarité entre ses différentes composantes.

Ceci permettra d'assurer l'équité de distribution d'opportunités, et donc des richesses à travers ce territoire, le tout dans le cadre d'une dynamique de métropolisation et de modernisation de la capitale, tirant profit d'une politique volontariste de l'état qui est à la recherche d'un positionnement fort dans sa région, à travers une vision ambitieuse qui a pour but d'atteindre cet objectif par :

- La réhabilitation urbaine des centres historiques,
- La reconversion des zones urbaine vétustes et dénaturées,
- La définition des zones stratégiques de requalification et de développement urbain,
- La contention,
- Le colmatage et le compactage des agglomérations et la création des pôles de compétitivité.

Il est devenu plus clair que jamais que les zones marginalisées autrefois, sont aujourd'hui au cœur de la dynamique constructive d'Alger, la ville-monde.

## **1.1 Choix du terrain d'étude**

La connaissance personnelle du lieu, la disponibilité des données de base et la flexibilité et la disponibilité des administrations ont été des éléments qui ont favorisé le choix de la commune de Bab Ezzouar comme cas d'étude.

L'observation des nouvelles dynamiques qui s'installent à son niveau -à travers la fréquentation du lieu-, avec un œil d'un urbaniste curieux qui commence à former son esprit

critique, et à s'interroger sur le fait urbain, et les différents phénomènes qui le façonnent, a motivé l'intérêt en cette commune par rapport à d'autres.

L'intérêt suscité par la question économique et ses liens complexes et profonds avec les politiques d'aménagement du territoire à travers le cursus universitaire, notamment les modules d'analyses spatiales, d'économie spatiale et d'économie urbaine, a influencé beaucoup ma curiosité scientifique.

La lecture du numéro spécial de la revue Vie de ville de juillet 2012 intitulé : Les projets qui transforment Alger, y compris la nouvelle approche de ville polycentrique, et le plan économique qui annonce la création d'un quartier d'affaires au niveau de Bab Ezzouar pour devenir la vitrine économique de la capitale et du pays, a motivé ma curiosité scientifique d'aller encore plus dans ce sens.

La réussite au concours du doctorat intitulé : fait urbain et dynamique des villes, et l'année théorique qui m'a permis de comprendre encore plus le lien fort et l'impact majeur du développement des processus urbains sur les différentes dynamiques au niveau de la ville m'ont aussi incité au choix de la thématique de recherche qui porte de la fabrication de la ville, notamment par l'habitat, ses transformations et ses nouvelles dynamiques ... et donc confirmer mon choix de Bab Ezzouar comme cas d'étude pertinent pour cette thématique.

La commune de Bab Ezzouar représente une stratification de la prolifération des programmes de production de l'habitat et de la fabrication de la ville. Elle tire sa particularité du parcours qu'elle a traversé d'une zone à forte potentialité agricole, en une agglomération urbaine caractérisée par des tendances tertiaires déclarées si tôt, en résultat de changement de l'idéologie politique et économique du pays. Elle permet de détecter une superposition impressionnante des plans d'aménagement urbain et de développement économique émis dans le cadre d'une politique volontariste des autorités.

Les atouts multiples mis à l'écart pendant longtemps, sont mis en évidence dans le cadre du projet de modernisation de la capitale Alger, à travers l'implantation du premier quartier d'affaires de l'histoire contemporaine de l'Algérie à son niveau. Ce qui fait d'elle un premier exemple de son genre, d'où la pertinence de son étude. Elle représente en effet un miroir du phénomène de métropolisation qui représente un des plus grands défis de la politique d'aménagement du territoire déclaré par l'état Algérien depuis le début des années 2000.

## 1.2 Problématique

Dans le domaine de l'urbanisme, la recherche d'une ville résiliente et d'un cadre de vie meilleur à travers une démarche savante s'avère être le souci majeur des acteurs engagés dans la fabrique de la ville.

L'étude de la ville est abordée à travers différents angles de vision : l'étude de son histoire et évolution, ou son processus d'engagement dans la participation citoyenne et la démocratisation dans la politique et la gestion urbaine, l'investigation sur son impact écologique, son poids économique face aux enjeux stratégiques, le contexte urbain d'une sociologie de ses modes de vie urbaines, et au-delà même le questionnement sur la ville de demain...

De la cité ouvrière à la cité-jardin, jusqu' à la ville intelligente et la ville sensible, les pistes de recherche s sont multiples et suggestives... De la cité ouvrière, la cité-jardin, jusqu' à la ville intelligente et la ville sensible, les pistes de recherches ne s'arrêtent pas de s'ouvrir. Les ambitions des chercheurs ne cessent de grandir, dans le but de créer un cadre de vie agréable mais surtout durable assurant les besoins immédiats des habitants, ainsi que ceux des générations futures.

En revenant au contexte national, il s'avère que la question de l'habitat - à laquelle sont liées des séries infinies de questions sous-jacentes- représente un champ fertile qui attire les chercheurs du fait du poids, de l'ampleur et de l'importance du sujet. Les recherches sont d'un point de vue épistémologique diverses, complémentaires, opposables, et surtout riches en enseignements.

En Algérie post-coloniale, l'habitat constitue un enjeu politique, économique et social majeur. Le logement est, pour les autorités publiques, un problème crucial qui persiste toujours. Malgré les différentes et nombreuses tentatives entreprises dans le cadre d'une multitude de politiques et de programmes d'habitat destinés à mettre fin au mal chronique ; la crise persiste. Le produit issu de ces tentatives est une ville constituée pratiquement de l'habitat élément qui assure uniquement le gîte. Elle néglige malheureusement le fait qu'elle doit être un organisme vivant, un champ dynamique actif en perpétuelle croissance et en développement continu. Aujourd'hui, Il s'avère nécessaire de s'interroger sur les réalités que reflète cette ville, de chercher les sources de son malaise, mais aussi de cerner ses atouts et ses tendances.

En ce début de troisième millénaire, et face aux enjeux de la mondialisation, de la métropolisation et de la dynamique et la concurrence territoriale et économique, on ne peut plus penser la ville comme auparavant. La ville de demain doit être autre que cet espace bétonné en perpétuelle expansion horizontale et verticale, et qui n'arrive pas à satisfaire les besoins des populations tant en quantité qu'en qualité.

En effet, Il y a urgence à réinventer la ville, à la revitaliser, à la dynamiser et à reconstruire la ville sur la ville...remédier les maux de la ville.

Le phénomène démographique impressionnant qui a caractérisé le pays suite à son indépendance ainsi que l'apparition de plusieurs nouvelles extensions urbaines, ont redessiné la géographie d'Alger. Ces extensions urbaines destinées à désengorger la capitale saturée et à accueillir les différents programmes d'habitat consistaient en ce qui a été appelé des ZHUN : Zones d'Habitations Urbaines Nouvelles, solution adoptée à partir des années 70, pour les trois avantages qu'elles présentent : modernité, caractère social (habitat collectif) et rapidité de mise en œuvre.

Bab Ezzouar, originellement, est une des ZHUN périphériques de la capitale Alger. Après avoir acquis le statut de « commune » en 1984, elle était pratiquement un champ de projection des politiques de fabrique urbaine et de production d'habitat qu'a connu l'Algérie indépendante. Miroir de ces politiques d'urgence- le problème « espace-temps »-, Bab Ezzouar était pendant longtemps un maillon faible de la dynamique urbaine de la capitale. Depuis le début des années 2000, une nouvelle énergie constructive s'est installée à son niveau, favorisée par une situation emblématique, des équipements structurants, une vitalité économique qui s'installe à l'échelle nationale, accompagnée d'une politique volontariste de développement de la capitale à travers une reconfiguration spatiale et un projet ambitieux de modernisation. Cette constatation de métamorphose au niveau de cette commune typique nous incite à poser les questions suivantes :

- Quel mode de fabrication de la ville en Algérie indépendante ?
- Quel était l'acheminement du processus d'urbanisation de Bab Ezzouar ?
- Quels enseignements peut-on faire valoir dans la fabrique de la ville par l'habitat à travers l'étalement de Bab Ezzouar ?

A partir de ces questionnements, la question principale de cette recherche sera :

- Quel enseignement peut-on faire valoir dans le processus de fabrication de la ville par l'habitat, et à travers le cas d'étude de Bab Ezzouar ; comment peut-on décrypter les phénomènes sous-jacents à ces processus ?

### **1.3 Hypothèses**

En se basant sur les questionnements énumérés par la problématique de recherche, ainsi que le fondement théorique de cette recherche, nous pouvons proposer les hypothèses suivantes :

- Dans un contexte de métropolisation accrue, qui redessine la géographie urbaine en Algérie, les politiques économiques et urbaines mises en œuvre par les autorités sont un facteur phare qui influence fortement les nouvelles tendances des villes algériennes contemporaines ainsi que leur avenir.
- A travers l'exemple de la ZHUN/ Cité /Commune de Bab Ezzouar, des distorsions de planification urbaine de première génération se sont vues amplifiées à partir des années 2000 ; ou le contexte socio-politique et économique a remis en cause les mécanismes de contrôle et le suivi de l'urbanisation de cette entité urbaine, sans la promulgation d'un véritable projet de gouvernance en mesure d'asseoir des stratégies urbaines appropriées.

A partir de cela, l'intérêt de la présente thèse intitulée : L'habitat en tant que mode de fabrication de la ville...Cas de Bab Ezzouar, Alger ; vise les objectifs suivants :

- Identifier les facteurs qui ont favorisé la mutation de Bab Ezzouar de la résidentialisation à la tertiarisation, et ses perspectives dans un contexte de métropolisation économique de la capitale Alger.
- Comprendre les phénomène/s urbains sous-jacents qui renforcent nos niveaux de compréhension et d'interprétation de : l'étalement urbain, la périurbanisation et la métropolisation.

- Vérifier si le foncier, l'aéroport, l'université sont des leviers de l'économie de la connaissance, et par voie de conséquence l'avant-garde de toutes les dynamiques des territoires qui en dépendent.

## 1.4 Méthodologie

Dans la recherche scientifique, la méthodologie représente l'épine dorsale qui permet d'assurer l'intégrité du travail et la fiabilité de ses résultats. Notamment les recherches qui visent à analyser et comprendre un phénomène donné au sein du territoire et/ou de la société.

Les finalités de La recherche scientifique sont multiples, mais peuvent être résumées en six objectifs fondamentaux qui sont : le diagnostic, l'exploration, l'interprétation, la prévision, le control et l'archivage. (FES, 2016)

Pour notre cas, le diagnostic, l'exploration et l'interprétation représentent à la fois des finalités et des outils pour appréhender notre sujet de recherche.

Dans le but d'évaluer les phénomènes liés à notre recherche, répondre à notre problématique, vérifier les hypothèses proposées en amont de cette recherche, et atteindre les objectifs de ce travail, nous avons opté pour une méthode analytique basée à la fois sur une approche qualitative et quantitative, il s'agit bien de la triangulation<sup>2</sup>. De ce fait, ce travail s'est articulé en plusieurs étapes. Sa démarche sera une combinaison de plusieurs Approches :

***L'approche historique*** : elle nous permettra de bien comprendre le processus d'évolution historique de la fabrication de la ville par le biais de l'habitat, donc la constitution d'un état de connaissance du sujet abordé, et de tirer les leçons du passé afin d'éclairer les tendances au présent et au futur.

***L'approche descriptive et analytique*** : elle se basera en premier lieu sur l'observation comme étant un moyen de rassemblement et de collecte de données, qui nous permettra l'identification des conséquences les plus emblématiques des actions déjà entreprises dans la production de la ville par l'habitat dans notre site. L'analyse conceptuelle de l'hypothèse

---

<sup>2</sup> La triangulation comprend toutes les informations collectées à partir de différentes sources ou méthodologies, afin d'amener la cohérence des preuves entre les sources d'informations et les données. En d'autres termes, la triangulation est la combinaison de méthodes quantitatives et qualitatives, elle est très utile pour une étude plus complète.

choisie nous permettra de la décomposer en indicateurs mesurables et évaluables lors de l'enquête sur le terrain.

**La méthode d'enquête :** Une étude et analyse de supports cartographiques, ainsi que l'analyse urbaine du site afin d'établir le diagnostic territorial qui permettra de clarifier les atouts, les faiblesses, donc les pistes de l'éventuel progrès. La visite du terrain et l'actualisation des données ainsi qu'établir un questionnaire pour les habitants acteurs concernés au premier degré, découlant des indicateurs définis dans l'analyse conceptuelle et des entrevues avec les acteurs politiques décideurs de toute action de gestion. Cette démarche nous éclaire sur la réalité du terrain, les objectifs des acteurs habitants et les enjeux des acteurs politiques pour un même territoire. Connaître leurs visées c'est entreprendre des scénarios de solutions.

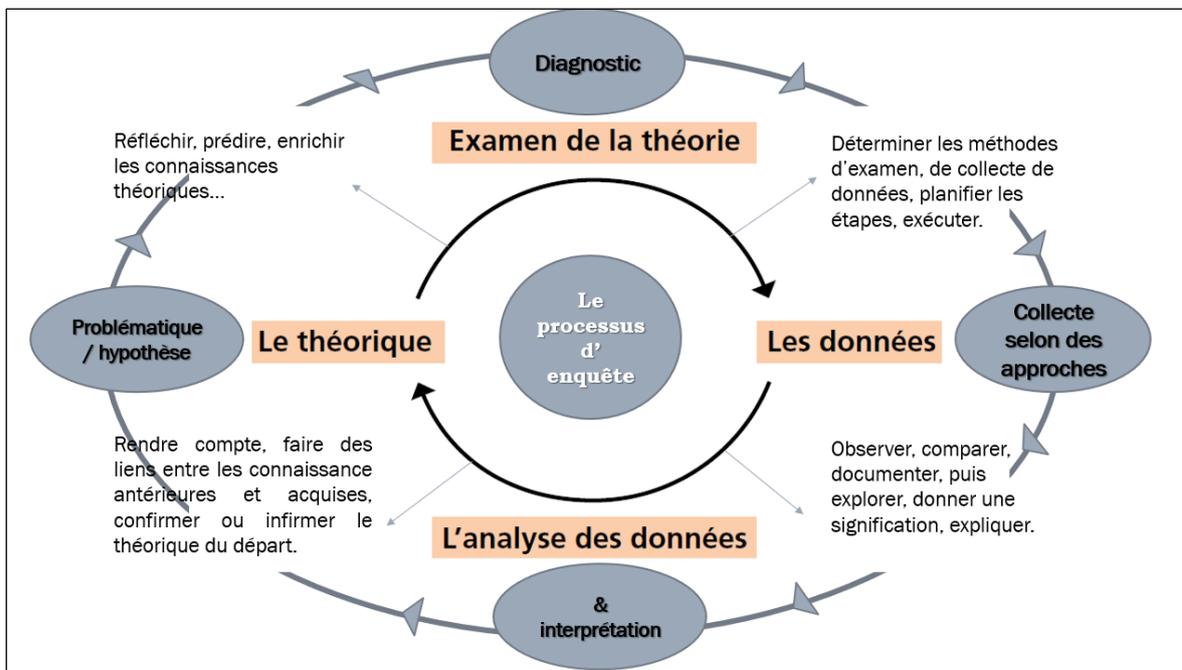


Figure 1.1 : le processus d'enquête selon la méthode scientifique. Source : FES 2019+ Auteure.

**Munie de ces informations :**

Après avoir franchi par les étapes citées ci-dessus, nous pourrions alors adopter une stratégie qui nous permettra de produire des solutions à la problématique posée, et généraliser les résultats de notre recherche afin d'ouvrir des pistes et des perspectives pour d'autres chercheurs. Un descriptif détaillé des différentes phases de la recherche en ordre logique sera présenté en début du diagnostic terrain.

Tout ce qui précède a eu pour aboutissement la présente thèse articulée autour de sept (7) chapitres :

- 1- Un chapitre introductif : qui représente l'entrée en matière de ce travail de recherche. Il est réparti en quatre (4) sous-chapitres : une introduction générale, la problématique, les hypothèses et la méthodologie de recherche.
- 2- Un chapitre étymologique : qui dresse le fond conceptuel sur lequel se fonde ce travail, notamment les concepts ; habitat, ville et fabrique de la ville, représentant la colonne vertébrale de l'intitulé du sujet de recherche.
- 3- Un chapitre initial du phénomène urbain Algérien : permet de repérer la ligne directrice de ce travail, qui s'enchaîne du macro au micro, dans le but d'illuminer les impacts des politiques territoriales sur le fait urbain et la dynamique de la ville en Algérie.
- 4- Un chapitre présentatif du cas d'étude : qui permet de comprendre ses spécificités et sa pertinence par rapport au sujet de recherche, en détaillant son processus d'évolution.
- 5- Deux (2) chapitres ayant pour objectif la réalisation d'un diagnostic approfondi, permettant de comprendre la nouvelle dynamique urbaine de notre terrain d'étude, ses enjeux et sa finalité, ainsi que la discussion.
- 6- Un chapitre final dédié à la conclusion et aux recommandations : qui permet de conclure ce travail sur des recommandations tirées de la réalité du terrain et des pistes de recherches futures.

## CHAPITRE II

### DE L'HABITAT A LA VILLE...QUELS MODES DE FABRICATION

#### INTRODUCTION

Ce chapitre dresse une recherche étymologique des concepts clés de la thématique de recherche, dans le but d'éclairer son fondement à travers l'état de l'art. Il s'agit bien de l'habitat, l'habiter, la ville, et la fabrique de la ville, puis leurs apports dans le contexte urbain national. Portée sur la fabrication de la ville, la thématique de la présente thèse s'inscrit dans ces « urban studies » qui abordent le phénomène urbain dans ses différentes facettes. Prioritairement orienté sur l'espace résidentiel comme « facteur » essentiel pour donner un statut urbain à la ville, il est également important de signaler que les enjeux actuels tentent de gagner plusieurs challenges, entre autres, la démographie/urbanisation, l'économie/production, la durabilité/environnement, la modernité/image.

La recherche de l'attractivité met des villes dans des situations de compétition pour polariser les intérêts et les investissements. Ainsi l'exploitation des différentes ressources disponibles engagent dans des opérations urbaines, mobilisant des moyens humains, matériels et financiers colossaux. Cependant cet engouement pour asseoir une dynamique urbaine nécessite également certaines précautions ; sociales en faisant participer les citoyens à la prise de décision, environnementales pour préserver le cadre de vie et éthiques pour une meilleure répartition des richesses sur la population.

#### 2.1 Etat de l'Art :

La fabrication de la ville s'entend comme le processus complexe qui associe des acteurs sociaux, économiques et politiques dans la « construction » de la ville aussi bien sur le plan des valeurs que sur le plan de la morphologie. Ce processus s'acquiert dans des temporalités plus ou moins longues en rendant visibles les « innovations » et les mutations ou les disparitions.

Dans ce jeu d'acteurs, la fabrication de la ville met l'accent sur les stratégies développées par chaque groupe pour « préserver » ses intérêts. V.BIAU et G. TAPIE (2009) abordent cette question en la déclinant dans une problématique où l'action est placée dans un processus managérial et organisationnel favorisant l'émergence de territoire attractif.

Le processus de la fabrication urbaine est aussi souvent abordé sous l'angle de la « créativité » comme l'autre face de l'attractivité. En effet, inséré dans une approche économique, la fabrication urbaine utilise les canaux de l'innovation pour insuffler un mode de développement basé sur les technologies particulièrement les NTIC. Cooke. P et Lazzarotti. L. (2008) mettent l'accent sur la plus-value apportée les activités culturelles dans l'approche créative et le supplément dans l'économie urbaine.

Il y a également une approche sous l'angle écologiste, qui comme en volte-face politique conditionne la fabrication urbaine. En effet, cette approche contraint à l'observation des précautions nécessaires dans le processus de fabrication. En tant qu'acteurs, cette catégorie pèse sur les choix et les options, mais ne s'oppose pas à la modernisation ni à la numérisation des fonctions urbaines (mobilité douce, smart city). En s'inscrivant dans un mouvement d'écologie politique, cette approche chevauche sur plusieurs « catégories » d'acteurs (Sociaux, politiques et économiques). Fabriquer la ville durable, résiliente est aujourd'hui un leitmotiv qui traverse le monde.

En synthèse, la question, de la fabrication de la ville se décline dans le processus mis en place et animé par différentes catégories d'acteurs en ;

- Un jeu d'acteurs agissant selon des stratégies différentes, qui peuvent dans des processus adopter des approches de négociation et de concertation selon des modes procéduraux établis ;
- Une approche créative qui vise à mettre en place un cadre attractif pour créer des richesses à partir de mise à profit de ressources humaines, culturelles locales et d'actions polarisant l'investissement dans l'innovation et dans la technologie.
- Une approche environnementale inscrite dans les politiques écologistes qui jouent le rôle de régulateur tout en favorisant l'émergence d'un système urbain basé la durabilité encourageant le recours aux « énergies douces » (mobilité. Consommation) et orienté sur la numérisation.

La problématique urbaine aujourd'hui se trouve échaudée par les phobies, les catastrophes et nuisances, la question urbaine est centre des débats politique, sociaux et scientifiques. Les travaux de recherche se multiplient et tentent en premier de cerner la problématique urbaine à partir de l'actualité et la conjoncture mondiale. Il y a lieu de préciser

que la question urbaine depuis l'adoption du Rapport Burtland (1987) s'est élargie à des domaines, jusqu'ici loin des objets de la ville et de l'urbanisme.

Tout récemment, depuis la pandémie mondiale de la COVID19, la réflexion sur les systèmes urbains est poussée d'un cran en insérant des nouvelles problématiques sur les modes de vie, de gestion du cadre de vie et des rapports sociaux.

Asche F. (1995) aborde l'avenir des villes à travers ce concept « Métapolis » pour dire que les nouvelles technologies n'ont pas pu tempérer le développement urbain des villes. Ainsi, les villes sont de plus en plus peuplées de « modes » de vies variés ce qui met les approches urbanistiques face à des situations et des pratiques qui doivent correspondre à des formes personnalisées d'acteurs (citoyens, élus et opérateurs) (Ascher, Métapolis, ou l'avenir des villes, 1995), ainsi que son ouvrage « l'âge des métapoles » ou il explore la dualité espace-temps (Ascher, 2009).

Sassen S (2005) développe des concepts composés, tel ville-monde, en prenant le soin de mettre l'accent sur les inégalités, l'exclusion, la marginalisation. Elle arrive à affirmer que la ville est un « mal nécessaire ». Car même le pauvre pourra y vivre. La présence des marginaux est aussi nécessaire car elle provoque au moins un intérêt « politique ». La ville-monde est aussi un refuge pour la migration. En somme Sassen s'oriente sur le souci de la problématisation de l'urbain et de son évolution (Sassen, 2001).

Paquot Th. (2000) s'interroge sur les concepts de ville et d'urbain. A l'état des savoirs actuels, l'on se demande si l'objet « ville » correspond une évolution historique de ce cadre de vie ou s'agit-il d'un réseau qui situe les habitants dans un système mondial ? Car, le virtuel aujourd'hui disqualifie la frontière et instaure une « toile » qui assure une connexion continue entre personnes, au point où la mobilité se réduit de plus en plus.

Pour le cas d'Alger, les travaux BEREZOWSKA-AZZAG. E (2015) font autorité. Elle met en exergue à travers des outils d'aide à la mise en place des stratégies urbaine (BPUL) les approches qui s'appuient sur le management, le marketing et l'implication citoyenne dans les opérations d'aménagement. Cette vision considère le territoire comme échelle et un partenariat intercommunal dans le cas du Grand Alger. Le baromètre des performances urbaine locale, son ouvrage publié en 2016, représente une référence méthodologique de diagnostic des atouts et potentialités des communes – dont notre cas d'étude- (Berezowska, 2016).

Les travaux de thèses ayant eu à étudier des thématiques proches de notre travail ne sont pas nombreuses.

Amireche L (2001), dans sa thèse intitulée : Structures éclatées des grandes villes: Maillage administratif et structure fonctionnelle d'Alger, ainsi que son article :de la médina à la métropoles, dynamiques spatiales d'Alger à trois niveaux, représentent une référence sur l'évolution spatiale d'Alger, son expansion, son éclatement, dans un contexte de métropolisation, et ses retombées sur sa zone périphérique -dont notre cas d'étude-.

Arama Y (2007) dans sa thèse a abordé la périphérie d'une métropole régionale (Constantine) dans une optique de globalisation mesurée à l'aune de la mondialisation.

Zehioua B (2011) avait abordé à travers les projets structurants et leurs impacts sur l'image de marque de la métropole constantinoise dans une logique de projet « urbain ». L'auteure s'est appuyée sur une approche de marketing comme catalyseur urbain.

Benidir F (2007) , s'interroge dans sa thèse sur les raisons à l'origine des dysfonctionnements urbains et particulièrement sur l'inefficacité du jeu des acteurs et de la planification à inférer un tel échec dans les villes algériennes et Constantine en particulier.

Enfin, Boucherit S (2022) relance dans sa thèse le débat sur les modes et les démarches de fabrication de la ville : logique de plan ou logique de projet? Les Grands Projets d'Alger constituent un catalyseur pour relancer une dynamique innovante dans la prise en charge du développement urbain de la capitale.

A partir de cela, il devient évident que la fabrication de la ville en tant que processus évoluant dans le temps, et ne peut se passer de démarches planificatrices. Elle doit s'inscrire dans un ordre d'idées où les innovations technologiques, les préoccupations environnementales et la participation citoyenne sont incontournables.

Ces travaux, et plein d'autres vont apparaître sur différents niveaux de cette recherche, ils ont permis de suivre un fil conducteur qui assure la pertinence et la pérennité du chemin suivi afin de répondre à notre problématique.

## **2.2 L'habitat, genèse d'un concept fondamental**

Selon N. Nait Amar, la revue de l'Agence d'Urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, intitulée « Habitat et mode de vie », « Un état des savoirs

théoriques et des pistes de réflexion appliquées », propose une étude relative à l'habitat au fil du temps, afin de bien saisir la relation entre l'habitat et le mode de vie. D'après cette étude, Il est effectivement soutenu que « l'habitat a toujours été l'expression des modes de vie d'une société donnée ». (Nait Amar, 2015).

Dans le même sens, Pierre André Périssol estime que : « Une société fissurée est comme un édifice ébranlé qui a besoin d'être conforté. Le logement, l'habitat sont certainement un des ciment sociaux les plus solides. Investir collectivement dans le logement, c'est investir dans la cohésion de notre société. » (Reysset, 2008)

Le concept « habitat » a toujours représenté un sujet pertinent qui a fait couler beaucoup d'encre chez les chercheurs, les géographes, les urbanistes, sociologues et même archéologues... En effet, c'est : « le concept le plus ancien de l'histoire de l'humanité, qui a accompagné cette dernière à travers les lieux et les temps, en occupant des espaces et prenant des formes, aussi variées, que la variété des repères qu'il se définit sous l'influence de facteurs naturels, sociaux ou culturels » (Meliouh. F et al, 2001, p.59)

Depuis le passé le plus lointain, l'homme avait toujours ce besoin de se retrouver, à la fin de son labeur, dans un lieu de repos, lui procurant un peu de confort. Un lieu de refuge, lui assurant également un abri contre tous les dangers. C'est ce qu'affirme Lewis Mumford dans son ouvrage « la cité à travers l'histoire » en disant que : "l'instinct de permanence et de stabilité se trouve tout au long de la branche évolutive à laquelle se rattache notre espèce". (Mumford, 1961)

Par conséquent, ce lieu appelé : « Habitat », a évolué et s'est concrétisé en deux dimensions à travers l'histoire : matérielle et spirituelle, suivant l'évolution de la conscience et les besoins. Il a pris de différentes formes, tout en n'étant pas, forcément, fixe et unique. La double dimension qu'a pris l'habitat, l'a transformé d'un simple espace conquis périodiquement par l'homme, en un lieu ayant une identité spécifique et unique. C'est ainsi que le concept "habiter" a pris une signification plus profonde, telle que le démontre Ch. NORBERG-SCHULZ dans son ouvrage «Genius Loci : paysage, ambiance, architecture » en révélant que : « l'homme habite lorsqu'il réussit à s'orienter dans un milieu ou à s'identifier à lui ou tout simplement lorsqu'il expérimente la signification d'un milieu. Habitation veut donc dire quelque chose de plus qu'un refuge ».

En adaptant une approche historique, Melioux.F et Tabet.K estiment que les repères conceptuels de l'habitat se résument en :

- Repères conceptuels naturels,
- Repères conceptuels sociaux,
- Repères conceptuels culturels.

Ce qui permet de dire que : « l'habitation est un microcosme dans lequel l'homme retrouve son identité, et à laquelle il s'identifie. C'est la projection de l'image du monde dans lequel il vit à petite échelle, comparer au monde plus vaste où il vit avec ses semblables. Il y retrouve un refuge, un repos, et plus important encore un miroir à travers lequel il se remet en cause, se concilie avec lui-même, et fait évoluer sa vision de son environnement idéal, tout en y recherchant continuellement, plus de confort et de réconfort ». (Melioux. F et al, 2001, pp.60-61-62-64)

Il est évident que l'évolution de l'homme et de la notion de l'habitat ont été les actes préliminaires qui ont donné naissance à la ville. Alors, si l'habitat était d'après Michel Lussault, dans son article intitulé « habitat » de son dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés : « organisation des espaces de vie des individus et des groupes », ou encore « cadre de vie des hommes en société ». Pour F. Choay et P. Merlin, c'est le « Cadre et condition de vie d'une population en général et en particulier mode de groupement des établissements humains. » (Françoise Choay, Pierre Merlin, 2000)

### **2.2.1 Habitat, habiter, et fabrique de la ville**

L'habitat a constitué depuis toujours un élément fondamental dans le processus de la fabrication et de développement de la ville. C'est ainsi qu'affirme Pelletier dans son ouvrage « Ville et urbanisme dans le monde » que dans la ville : « Les fonctions de l'habitat sont les plus évidentes, car la ville est avant tout une concentration humaine ». (Pelletier et al, 1994, p.39).

Lorsque on essaye de définir la relation entre l'homme, les lieux et l'espace, il devient évident qu'elle réside dans ces bâtiments produits pour lui servir de sanctuaire et de refuge. Cela est une traduction de Martin Heidegger dans « Bâtir, Habiter, Penser, 1951 » qui affirme que « le rapport de l'homme à des lieux et, par des lieux, à des espaces réside dans l'habitation. La relation de l'homme et de l'espace n'est rien d'autre que l'habitation pensée dans son être ». Il s'étale encore plus dans le même ouvrage sur la question de l'habitat quand

il suppose que le problème de l'habitat réside dans l'habiter avant tout. D'où il assume que « c'est seulement quand nous pouvons habiter que nous pouvons construire ». Dans le même sens Heidegger continue en présument que « Nous ne parvenons, semble-t-il, à l'habitation que par le « bâtir ». Celui-ci, le bâtir, a celle-là, l'habitation, pour but. Toutes les constructions, cependant, ne sont pas aussi des habitations ». Il s'étale encore dans la description exacte de la relation entre l'acte de bâtir et celui d'habiter par déduire que « Habiter et bâtir sont l'un à l'autre dans la relation de la fin et du moyen. Seulement, aussi longtemps que notre pensée ne va pas plus loin, nous comprenons habiter et bâtir comme deux activités séparées, ce qui exprime sans doute quelque chose d'exact ; mais en même temps, par le schéma fin-moyen, nous nous fermons l'accès des rapports essentiels. Bâtir, voulons-nous dire, n'est pas seulement un moyen de l'habitation, une voie qui y conduit, bâtir est déjà, de lui-même, habiter ». Bien évident, La qualité du produit issue du processus de bâtir réside dans notre maîtrise et bonne compréhension de comment bâtir, autrement, ce produit ne sera qu'un quelconque ; son cadre spatial aussi.... Il n'est pas question d'accepter que « L'habitat se réduit à une simple marchandise soumise aux critères de la balance : production / consommation » (N. Maghraoui Chouguiat. 2008)

Selon la charte d'Athènes, les quatre (04) fonction de l'urbanisme moderne se résume en : habiter, travailler, circuler et se récréer. A partir de ces fonctions, figure une des caractéristiques essentielles attribuées à la ville qui est celle de l'habitat : « Sans l'habitat il ne peut y avoir une véritable concentration humaine, ni sédentarisation des individus » ...en revanche, « il n'y a pas de ville utilisée uniquement pour l'habitat. » (Nait Amar, 2015)

### **2.3 La ville, l'usine du siècle**

La ville a toujours été l'élément phare de l'histoire et l'évolution des civilisations. A notre ère, avec un processus d'urbanisation intense et quasi généralisé, accompagné par une réduction progressive des sociétés rurales, on met pratiquement en équivalence « modernité » et « urbain ». Influencée par les avancées technologiques et les bouleversements politiques, la ville a connu au cours du XXe siècle ses transformations les plus profondes à différents niveaux (local, national et international). Elle émerge en ce milieu stratégique ou s'exposent les enjeux sociétaux, économiques et politiques. (Badel, 2009)

L'urbaniste français Pierre Lavedan dans son ouvrage : Géographie des villes, estime que le mot ville, bien que son sens puisse paraître évident, est un des plus complexes de la langue française. Maintes définitions en ont été proposées. La plus simple, purement quantitative,

est celle de la Statistique administrative française (depuis 1846), de l'Institut international de Statistique depuis 1887, qui classent comme ville toute agglomération comptant au moins 2.000 habitants. (Lavedan. P, 1936, p.07)

Mais le Corbusier donne à la ville la définition suivante : « Une ville ! C'est la mainmise de l'homme sur la nature. C'est une action humaine contre la nature, un organisme humain de protection et de travail. C'est une création ». (Le Corbusier, 1925, p.23)

Par contre, du point de vue de l'historien George Dudy dans son ouvrage : Histoire de la France urbaine, « La réponse est moins simple qu'il ne paraît. Suffit-il de se référer à deux critères, l'un démographique, l'autre économique ? On le fait encore communément. On considère la taille : telle agglomération, dit-on, bascule hors de la ruralité dès que le nombre de ses habitants dépasse un certain seuil - mais où situer précisément ce point critique ? On considère l'activité : urbaines sont les localités où le commerce et la fabrication prédominent sur le travail de la terre. Dans nos manières de juger, cette double définition s'est solidement installée. Elle a pour elle d'être commode, notamment aux administrateurs". Mais aussi, "Tout au long de son histoire, la ville ne se caractérise donc ni par le nombre, ni par les activités des hommes qui y font résidence, mais par des traits particuliers de statut juridique, de sociabilité et de culture. Ces traits dérivent du rôle primordial que remplit l'organe urbain. Ce rôle n'est pas économique. Il est politique. Polis, l'étymologie n'est pas trompeuse. La ville se distingue du milieu qui l'environne en ce qu'elle est, dans le paysage, le point d'enracinement du pouvoir. L'Etat crée la ville. Sur la ville l'Etat prend assise ». (Dudy. G, 1981, pp.11-13)

La ville, étymologiquement venant de « villa » ; voulant dire autre fois « habitation rurale ». Aujourd'hui elle est l'équivalent de deux mots latins : « CIVITAS » qui veut dire ensemble de citoyens constituant une ville, et « URBS » qui veut dire ville avec enceinte. Donc, la ville est à la fois un fait social « le peuple » et un fait architectural « l'habitat ». (Calvet, 2021)

Selon la conférence de Prague en 1966, organisée par l'organisation des nations unies ONU, on appelle une agglomération urbaine « ville » si elle peut répondre à l'un des trois critères suivants :

- 1- Groupe d'habitations compacte, ou ses groupes d'habitations sont séparées par moins de 200 m.

- 2- Contenant au moins 10.000 habitants.
- 3- Comportant entre 2000 et 10.000 habitants, dont moins de 25% sont des agriculteurs.

Cette définition reste purement statistique. Elle ne fait pas l'unanimité chez les géographes, car pour eux la notion d'urbanité est très complexe. En effet, le fait urbain ne se limite pas qu'au nombre de la population ou son espace bâti. Ceux sont bien des éléments parmi d'autres. En plus de l'urbanité il faut prendre en compte :

- L'évolution de la population
- Les modes de vie des habitants
- L'aire d'influence économique
- La capacité d'offrir des biens et services rares à la région environnante
- La capacité d'offrir de l'emploi aux commutes<sup>3</sup>.

La ville est un système produit par la société humaine. La géographie étudie la ville dans une approche holistique. Elle prend en considération l'ensemble des acteurs du système urbain. Faire de la géographie urbaine nécessite un minimum de savoir en sociologie, histoire, philosophie, anthropologie, économie...

### **2.3.1 La ville et géographie urbaine : le passage de l'urbain à l'urbanité**

L'urbanisme emprunte beaucoup à la géographie, car son objectif est de penser la ville, de produire la ville, de fabriquer la ville...on ne peut pas penser la ville sans penser l'espace et coordonner avec tous les acteurs intervenant dans ce processus complexe. Si la géographie urbaine pouvait s'apparenter à la science fondamentale et théorique de ce processus, alors l'urbanisme serait sa science expérimentale. (Janin, 2009)

Ce que la géographie urbaine appelle « ville » doit répondre à une série de critères :

- 1- Le critère morphologique : en premier lieu donne beaucoup d'importance à la dimension paysagère qui permet la distinction entre ville et campagne, espace urbain et espace rural. C'est un élément distinctif de la limite entre ces deux entités spatiales. Puis il se base sur la tridimensionnalité de l'espace vertical « le bâti », l'espace horizontal et les réseaux souterrains ; c'est ce qui consiste « le volume urbain ».
- (J.Beaujeu Garnier)

---

<sup>3</sup> Commuters: les habitants de la région périurbaine faisant la navette 5 jours/ 7 entre leurs domiciles et l'agglomération urbaine pour aller travailler. Créant ce qu'on appelle le phénomène de migration pendulaire.

la quatrième dimension serait la sédimentation historique, en outre « le fait urbain ». (Cette dimension ne s'applique pas aux villes nouvelles créées ex-nihilo). Au critère morphologique s'ajoute aussi la densité -car la ville est avant tout une concentration humaine dans un espace réduit-. Cette dernière reste très variable d'une région à une autre, d'une ville à une autre. Par exemple : en Corée de Sud, une ville doit regrouper 40.000 habitants, alors qu'en Islande, il suffit d'avoir 300 habitants.

- 2- Le critère Fonctionnel : arrêté par la conférence de Prague en 1966 -comme déjà cité en dessus- il détermine une ville par tout groupement de citadins dont moins de 25% vivent de l'agriculture. Elle doit générer de la valeur ajoutée à travers des activités dans les autres secteurs.

En revanche, il ne faut pas se limiter à ces critères, car la ville plus qu'une enveloppe morpho structurelle. Il est bien indispensable de s'intéresser au contenu autant que le contenant. La ville est un espace construit, vécu et perçu.

Pour le géographe Jacques Lévy, tant que la notion de ville devient de plus en plus obsolète, et comme prédit Françoise Choay qu'on est à l'ère du règne de l'urbain et la mort de la ville (choay, 2006), il y a intérêt aujourd'hui à substituer « l'urbain » par « l'urbanité ». Cette dernière repose sur le binôme densité+diversité. Donc elle s'intéresse plus à l'espace vécu. Il s'agit bien du résultat de la complexité de la ville comme objet d'étude, elle est bel est bien « un phénomène ».

### **2.3.2 La Terminologie relative à ville dans la réglementation algérienne :**

Pour le contexte national, le phénomène urbain, notamment la ville, est appréhendée sous deux angles : le premier est légal, et le deuxième est statistique.

Selon la réglementation algérienne, plus précisément la loi 06-06, dans son article 03, une ville est : « toute agglomération urbaine ayant une taille de population et disposant de fonctions administratives, économiques, sociales et culturelles. »

Il y a différentes catégories de villes, qui sont comme suit :

Métropole : selon la loi 01-20, dans l'article 03, une métropole est une « agglomération urbaine dont la population totalise en moins trois cent mille 300.000 habitants et qui a

vocation, outre ses fonctions régionales et nationales, à développer des fonctions internationales. » (Belayat, 2017, p. 34)

En effet, une métropole doit avoir un statut directionnel avec une offre de services divers et supérieurs. Elle doit jouir également d'aptitudes d'innovation scientifique et technologique. Grâce à d'excellentes conditions d'accessibilité, elle est capable d'entretenir d'importants réseaux internationaux. Ces derniers sont renforcés par une politique de marketing territorial produisant des effets d'image positifs et attrayants. Avec les défis de la mondialisation, les métropoles cherchent à avoir une influence internationale afin de s'imposer en tant que villes mondiales. La concurrence et la compétitivité territoriale et économique représentent le moteur de ce phénomène.

Grande ville : selon la loi 01-20 dans son article 03 toujours, une grande ville est : « une agglomération urbaine dont la population totalise au moins cent mille 100.000 habitants ».

Ville moyenne : selon la loi 06-06 dans son article 04, une ville moyenne est « l'agglomération urbaine dont la population est comprise entre cinquante mille 50.000 et cent mille 100.000 habitants ».

Petite ville : selon la même loi, dans son article 04, une petite ville est « l'agglomération urbaine dont la population est comprise entre vingt mille 20.000 et 50.000 habitants ».

Ville nouvelle : selon la loi 01-20 dans son article 03, la ville nouvelle est : « une agglomération urbaine programmée dans sa totalité sur un site vierge ou à partir d'un ou de plusieurs noyaux d'habitat existant ». (Belayat, 2017, p. 36)

Les tableaux suivants publiés par l'office national des statistiques en 2011, dressent une comparaison entre la terminologie de chacun des textes de loi référentiels pour l'urbain :

Tableau 2.1. Terminologie relative à l'urbain selon la loi 01-20

Loi 2001-20 du 12/12/01 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire	
Strate Urbaine	Définition
Région	Territoire constitué par plusieurs wilayas limitrophes et présentant des caractéristiques physiques et des vocations de développement similaires ou complémentaires
Métropole	Agglomération urbaine dont la population totalise au moins 300 000 habitants et qui a vocation, outre ses fonctions régionales et nationales, à développer des fonctions internationales
Aire Métropolitaine	Territoire à prendre en considération afin de maîtriser et organiser le développement d'une métropole
Grande ville	Agglomération urbaine dont la population totalise au moins 100 000 habitants
Ville Nouvelle	Agglomération urbaine programmée dans sa totalité, sur un site vierge ou à partir d'un ou de plusieurs noyaux d'habitat existants
Zone Sensible	Espace écologiquement fragile où des actions de développement ne peuvent être menées sans tenir compte de sa spécificité

Source : (ONS, 2011).

Tableau 2.2. Terminologie relative à l'urbain selon la loi 06-06.

Loi 2006-06 du 20/02/06 portant loi d'orientation de la ville.	
Strate Urbaine	Définition
Ville	Agglomération urbaine ayant une taille de population supérieure à 100 000 habitants et disposant de fonctions administratives, économiques, sociales et culturelles.
Ville moyenne	Agglomération urbaine dont la population est comprise entre 50 000 et 100 000 habts.
Petite ville	Agglomération urbaine dont la population est comprise entre 20 000 et 50 000 habts.
Agglomération urbaine	Espace urbain abritant une population agglomérée d'au moins 5 000 habts.
Quartier	Partie de ville délimitée sur la base d'une combinaison de données relatives à l'état du tissu urbain, à sa structure, à sa composition et au nombre d'habitants y résidant.

Source : (ONS, 2011).

En se basant sur cet arsenal juridique, il existe un listing avec les noms des agglomérations urbaines qui peuvent être appelées « ville » publié par l'office national des statistiques. Mais la question qui se pose : est – il suffisant comme critères de classements/ définitions ? le fait urbain n'a-t-il pas prouvé d'une manière ou d'une autre la singularité de chaque entité urbaine, de par son histoire, ses atouts, ses opportunités et son vécu, de sorte qui fait d'elle presque un phénomène à part entière ?

Bien comprendre ce qui est une ville, ses acteurs, permet une meilleure compréhension de son processus de sa fabrication, son développement, donc permet une meilleure maîtrise de son urbanité, une meilleure visibilité de son futur.

Les différents acteurs de la ville (politiciens, académiciens et chercheurs, économiques, citoyens...) sont d'accord sur l'importance du questionnement à propos de son avenir, car « ...la ville est devenue la question politique centrale de notre temps : bien au-delà de l'intérêt que les architectes et les urbanistes lui portent. La ville par l'accumulation des savoirs et des formations, de la culture et des plaisirs, le nombre et la diversité de ses

habitants, la richesse de son patrimoine, est aussi comme lieu de production, même immatérielle, comme pratique partagée dans ses espaces et ses équipements, l'usine de ce siècle ». Paul Chemetov

## **2.4 La fabrique de la ville, projections et réalisation de l'espace**

A l'ère de la métropolisation, ou le fait urbain et sa dynamique ne cessent de devenir de plus en plus complexes, et les défis de l'urbanisation se multiplient, s'avère la nécessité de s'interroger sur les modes et les processus de la fabrication de la ville.

En effet, à travers l'histoire, les modalités de l'urbanisation et la production de ville ainsi que le fait urbain étaient multiples et très distinctes selon leur encrage spatial, géographique et politique. En Algérie, Le fait urbain nécessite de profondes lectures spatiales, notamment en ce qui concerne le processus d'urbanisation, très marqué par l'étalement urbain « justifié par une appropriation du territoire d'une façon spontanée tel est le cas de l'habitat précaire ou de toute forme d'informel en Algérie avec toutes les conjonctures ». (Boulahya, 2020)

La fabrique de la ville est un processus de naissance, évolution et transformation du tissu urbain tout en interagissant avec des facteurs et acteurs sociaux, économiques, politiques, et même de progrès scientifique. La découverte de l'agriculture a fait que l'homme s'est sédentarisé. La découverte des métaux a fait qu'il a pu améliorer ses outils, donc la persistance et la résistance de ses groupements, ses oppidum... sa maîtrise des techniques de collecte d'eau, d'irrigation, et de construction a fait naître des villes, des nations, des civilisations...la révolution industrielle a changé définitivement la face de la ville. L'urbanisme l'a régularisé.

Après la deuxième guerre mondiale, beaucoup de facteurs techniques, politiques, économiques et sociaux ont participé aux changements radicaux de l'urbanisme et la fabrique des villes. D'où est affirmée l'importance de la géographie appliquée -émergée en les années 50- qui a mis en évidence l'importance de joindre l'économie, la sociologie, le droit et la politique à l'étude et la fabrique de la ville. Car cette dernière est la scène d'exposition, d'influence et d'interaction de toutes ces disciplines. Elle est leur fruit.

Selon Larbi Ichebouden « la fabrication de la ville est entendue, au-delà des incohérences d'ordre social et urbanistique, comme somme des projections et de réalisation de l'espace, au sens de Henri Lefebvre, qui implique la corrélation des dimensions physique, sociale et mentale ». (Ichebouden, 2006)

En effet, l'importance de l'étude de la ville dans le but de mieux comprendre et saisir le fait urbain, se traduit par le fait que c'est là où « se situent l'essentiel des enjeux culturels, sociaux, économiques et politiques » qui l'influencent. (Boumaaza, 2009).

#### **2.4.1 Dynamique urbaine et nouvelles configurations de la ville**

La dynamique urbaine contemporaine des villes algériennes sollicite une série de questions à propos des facteurs essentiels de la transformation de la production de la ville, ainsi que les processus permettant l'apparition des nouvelles configurations d'elle. Selon Boumaaza, le trio « difficulté socio-économique, problèmes urbains et interrogations culturelles » sont les sources de malaise phares, aux quel on doit remédier dans le but d'aboutir à un gouvernement régulateur des villes, tout en se basant sur des approches nouvelles tirées de l'évolution de la pensée urbaine.

Les différents acteurs de la ville (politiciens, académiciens et chercheurs, économiques, citoyens...) se mettent d'accord sur l'importance du questionnement à propos de l'avenir de ville. Un devenir qui appelle « une attention particulière notamment à propos du traitement des problèmes urbain, mais aussi de la définition des cadres matériels et des cultures nécessaires pour la structuration de l'avenir ». (Boumaaza, 2009)

La réalité du fait urbain en Algérie, est conditionnée par les conséquences de sérieux problèmes de logement et d'emplois, issus des écarts entre une croissance démographique continue, et une croissance économique qui n'évolue pas au même rythme. Cet écart conditionne les dynamiques urbaines, et parfois même les freine.

Dans le même propos, Boumaaza trouve que les facteurs principaux qui ont modifié les conditions globales du développement en Algérie depuis les années 80 se résument en 03 :

- 1- Les mouvements liés de globalisation et mondialisation, et qui ont modifié à l'échelle internationale la relation du local au global en faisant intervenir des facteurs exogènes, et modifiant les facteurs endogènes.
- 2- Les changements de vision du local et de l'état.
- 3- La régionalisation de l'ensemble des sphères de la vie sociale et les transformations de la figure de la ville.

De ce fait, les enjeux auxquels font face les villes algériennes aujourd'hui sont bien le besoin en logement, le rattrapage du retard en matière d'équipement, la modernisation, et la maîtrise des processus et des formes de leur croissance. Le manque en matière de logement persistant malgré les politiques volontaristes, représente l'élément principal du désordre urbain. « Le fait urbain apparaît ainsi comme le cadre dans lequel se jouent ou se mettent en place les termes du contrat social ». Les questions des limites et formes de croissance urbaine, des modalités et finalités de l'action publique, et de l'urbanisme, sont des questions indissociables à toutes les villes au monde, notamment aux ville Algérienne.

Dans ce propos, Y. Arama estime que « Les villes se multiplient, leur croissance également. La mobilité des populations est de plus en plus grande vers les grandes villes qui, à leur tour, concentrent fonctions, valeurs et normes pour un système urbain productif, plus innovateur et attractif. La compétition s'instaure entre villes. L'ampleur du processus et son accessibilité vers des niveaux toujours supérieurs de la hiérarchie et de l'échelle urbaine, imposent finalement un rythme de croissance aux villes et une nouvelle logique de développement ». (Arama, 2007)

Elle s'étale encore sur le sujet en affirmant que dans les pays développés, la fabrication des villes s'est toujours influencée par leurs croissances, ainsi que par les schémas d'urbanisation et d'extension urbaines qui visent une meilleure maîtrise du développement urbain et de l'occupation du sol, dans une vision globale d'organisation des territoires. Ce qui favorise un meilleur contrôle de l'étalement urbain, par la recentralisation des zones d'habitat en périphérie autour des noyaux anciens afin de corriger les effets de métropolisation, dont l'apparition de nouvelles centralités. Cette volonté de mise en cohérence des fonctions, espaces & population à travers le renforcement de l'intercommunalité -en France par exemple-, est le fondement du nouveau processus de la fabrication des villes.

#### **2.4.2 Entre étalement et croissance urbaine, quel produit ?**

Par ailleurs, pour le cas de l'Algérie, ou le développement urbain à presque toujours était orienté par l'état, l'habitat planifié représentait la forme de croissance urbaine majeure des villes. Cette réalité a fait produire des zones périphériques presque identiques - constituées de zones résidentielles (ZHUN/ lotissement), zones d'équipements, et zones industrielles-.

Depuis la fin de la quasi-dominance de l'état de l'urbanisation, et la multiplication et diversification des types et modes d'accès à l'habitat, cela a généré de fortes mobilités résidentielles, qui caractérisent la métropolisation de plusieurs villes algériennes.

La venue de l'état régulateur du secteur de production de l'habitat depuis les années 90, a remis en place le rééquilibrage territorial dans le processus de fabrication des villes. Mais l'enjeu majeur qui reste c'est bien d'atteindre une cohérence qui permet de freiner, voire maîtriser les phénomènes de littoralisation et d'étalement urbain qui sont en pleine expansion.

Fabriquer des villes, alors que les estimations présumant que le monde est devenu à 80% citadin, ne pourra pas rester enfermé dans les limites du cadre juridique et des instruments d'urbanisme qui les ont fondés. Il y a nécessité de faire évoluer non seulement les outils, mais surtout les débats, les questions et les acteurs engagés dans ce processus.

Pour Josée Landrieu « aménager les villes de demain, ce ne sera pas seulement construire des espaces, rééquilibrer les rapports entre les centres et les périphéries, produire des logements, ce sera aussi assurer les conditions de l'action collective, favoriser les synergies entre responsabilités publiques et privées. Faire en sorte que la société civile puisse s'impliquer dans l'innovation urbaine. Mettre la ville en rythme avec la vie, la mettre au service de l'homme. Inventer les configurations d'action qui permettront d'éviter les solitudes, les rejets. Produire de nouvelles utilités sociales et de nouvelles valeurs économiques. » (Marie-Laure Beaufiglioli, Yves Janvier, Josée Landrieu, 1999)

## **2.5 Armature urbaine de l'Algérie : le souci du rééquilibrage**

Depuis son indépendance, et comme tous les pays en voie de développement, l'Algérie s'est mise à un processus d'urbanisation très accéléré (taux d'urbanisation croissant allant de 40% en 1977, à 50% en 1987, à 60.5% en 2000, et jusqu'à 65.94% en 2008 (ONS, 2011).) De ce fait, l'armature urbaine Algérienne a été profondément altérée, elle se présente d'une manière assez complexe, avec tant de dissemblances et contrastes.

L'espace algérien est ainsi caractérisé par un très fort indice de concentration de la population : Près de 90 % de la population sont concentrés sur les 12 % de la partie Nord du territoire. 86% d'eux vit en milieu urbain, notamment les villes. La mise en place d'un système urbain hiérarchisé et articulé, capable de structurer le pays en un territoire équilibré et compétitif s'est avéré une obligation.

## 2.5.1 Quelques indicateurs du processus d'urbanisation en Algérie

Les deux premières décennies après l'indépendance ont été caractérisées par une forte croissance démographique, un fort exode rural et de flux migratoires très significatifs. Ces facteurs ont entraîné un accroissement remarquable de la population urbaine. Une analyse de données publiées dans les RGPH permet de constater un basculement urbain qui s'est opéré à partir de 1987. Entre 1966 et 2008, on a enregistré la multiplication par 06 de la population urbaine en l'espace de 42 ans. En effet, cette population est passée de 03,77 millions à 22,47 millions, résultant une multiplication par 02 du taux d'urbanisation, qui est passé à 65,94% en 2008 contre 31,4% en 1966.

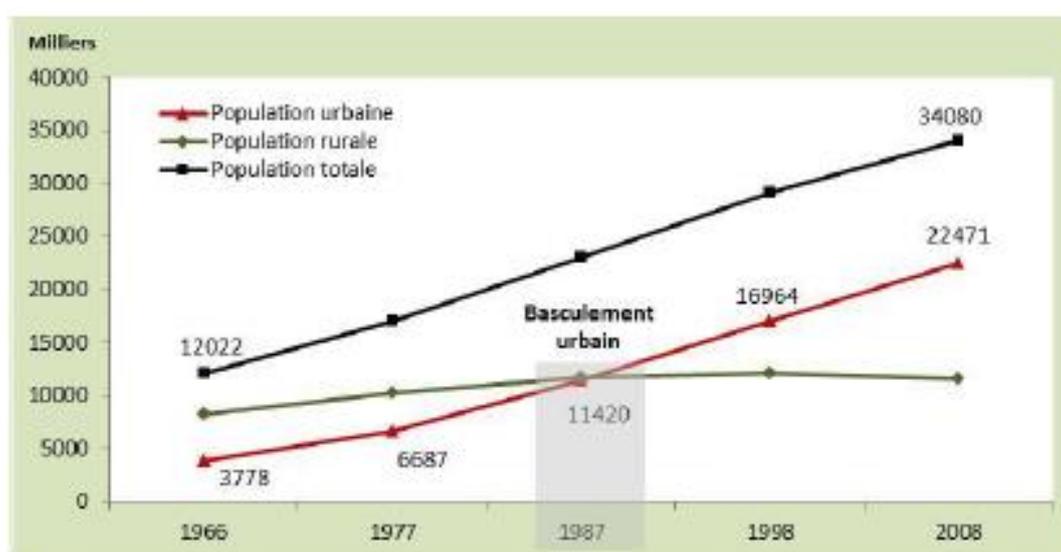


Figure 2.1. Évolution de la population urbaine et rurale entre 1966 et 2008.

Source : Rapport sur la ville 2021.

Selon les estimations et les projections des populations urbaines mondiales, cette tendance d'explosion démographique et urbaine se continuera. La population urbaine est estimée à dépassé 38 millions d'urbains en 2030. Suivant le même rythme elle atteindra 48 millions en 2050. Le taux d'urbanisation passera donc de 74% à 84%, ce que veut dire que 8 Algériens sur 10 vivront probablement dans les agglomérations urbaines.

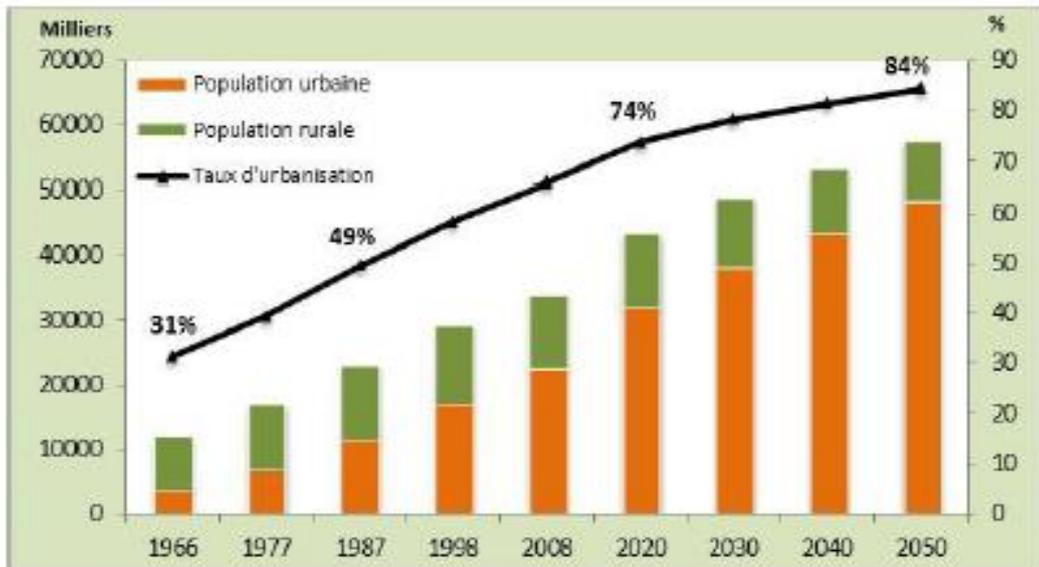


Figure 2.2. Évolution de la population urbaine et rurale jusqu'à l'horizon de 2050 en Algérie.

Source : Rapport sur la ville 2021.

### 2.5.2 Vers un système urbain hiérarchie et articulé...

Pendant les années 1960, pour un pays fraîchement indépendant, équilibrer la croissance des villes représentait un des défis les plus difficile à relever. Il y avait une nécessité absolue à bien définir le cadre spatial et réglementaire si on veut être capable de maîtriser le développement urbain. La politique de l'aménagement du territoire était dominée par un souci permanent de rééquilibrage régional et de redéploiement de l'armature urbaine. Jusqu'aux années 80, la création d'un arsenal juridique dans le but de protéger le cadre bâti et non bâti, a pris toute la considération, de manière qui a influencé le développement urbain ; dans une période où l'urbanisme n'était pas autant considéré comme un outil qui permet l'harmonisation des villes.

La politique volontariste de l'état a opté pour une stratégie de développement global et cohérent, capable de satisfaire l'ensemble des besoins et de procéder aux « mutations économiques comme fondements de mutations géographiques. » (A. Prenant, 1999)

Pour aller en avant dans cet optique, il a fallu réaliser un découpage administratif qui permet une meilleure localisation des investissements, à travers une organisation spatiale de façon qui permet aux villes d'intégrer le processus de modernisation du pays. Cette étape était caractérisée par l'industrialisation, l'urbanisation et l'élargissement des collectivités

territoriales. Selon B. Semmoud, La stratégie industrielle dominait les choix politiques, dans un but d'indépendance économique et de lutte contre le sous-développement par l'emploi. Malheureusement, Aucun projet spatial ne l'a accompagné. En revanche, l'impératif de l'équilibre régional était présent avec une volonté de lutte contre les disparités régionales. Cela se manifeste par une diffusion industrielle entamée dans les villes moyennes et petites à l'intérieur du pays. De ce fait, Les implantations industrielles produisaient l'urbain périphérique, par la force de la décision politique, sans faire appel à une perspective d'aménagement urbain local ni réglementation des rapports avec les espaces ruraux.

Pendant longtemps, aucun texte n'est produit sur les études urbaines, qui continue à être élaborées globalement sur un mode hérité de l'époque coloniale, et qui est dominé par la dimension réglementaire et foncière. Certaines structures d'études, telle que la CADAT (Caisse algérienne d'aménagement du territoire) -dont la création remonte au Plan de Constantine-, reprennent leurs activités en intégrant l'urbanisme dans leurs préoccupations. A la même époque, Des textes législatifs créent de nouvelles structures via le ministère chargé de l'urbanisme, nous citons : l'ETAU (ordonnance de 1968) destiné à exercer le monopole sur les Études d'architecture et d'urbanisme mais disparu dès 1970 au profit de la CADAT, l' ECOTEC (ordonnance de 1967), et pour les besoins de la capitale, le COMEDOR, Comité permanent d'études de développement, d'organisation et d'aménagement de l'agglomération d'Alger (décret de 1968). (Bouziane Semmoud, 2009)

Dans les années 1970, la politique de l'aménagement du territoire s'est intéressée -en plus du rééquilibrage territorial- à la réorganisation de l'armature urbaine, à travers la création de petites et moyennes localités capables de fixer la population à l'intérieur du pays, tout en contribuant au redéploiement et au réaménagement de l'espace. « C'est un développement qui se veut global et sectoriel avec le souci permanent de la hiérarchie du plus vers le moins, du haut vers le bas", du littoral vers le Sud, et qui marque de ce fait l'importance des relations interrégionales. » (Arama, 2007). Dans cette même période, « la région » est devenue référence territoriale, à laquelle est liée la ville. De ce fait son aménagement était toujours tributaire d'une programmation globale. On ne parle d'aménagement urbain qu'en 1979, avec l'apparition des plans d'urbanisme, tel que le P.U.D (Plan d'Urbanisme Directeur).

Plus tard dans les années 1990, l'apparition des plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme P.D.A.U et les plans d'occupation du sol P.O.S, instruments de la ville, qui sont venue renforcer cette volonté d'intégrer l'échelle urbaine dans les politiques

d'aménagement. En revanche, presque toute intervention est restée tributaire des plans stratégiques de l'état. La région est restée l'entité territoriale de base.

La loi n° 01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire, a donné une nouvelle définition de la région comme étant : « le territoire constitué par plusieurs wilayas limitrophes et présentant des caractéristiques physiques et des vocations de développement similaires ou complémentaires », elle a pour but d'assurer la complémentarité inter-wilaya, mais, tout en restant dans une vision d'efficacité politique.

L'armature urbaine s'est articulée pendant longtemps autour d'entités urbaines de différents niveaux d'importance, mais qui sont restées toutes tributaires d'un pouvoir centralisé, appliquant une planification sectorielle globale, qui ne donne pas la chance aux singularités des régions si riches dans leurs différences, de contribuer d'une manière ou une autre à créer une dynamique régionale constructive, qui sera capable de soutenir les efforts de rééquilibrage et développement du territoire. Pour Arama, Y, « en Algérie, le rééquilibrage régional a plus privilégié le développement des villes aux dépens de l'harmonisation de l'échelle urbaine si bien que, malgré une hiérarchie des villes (rang de taille et de population), l'équilibre de l'armature urbaine est en permanence à rechercher et la construction urbaine dans l'inachèvement. »

La Loi n° 10-02 du 29 juin 2010 portant approbation du Schéma National d'Aménagement du Territoire est venue présenter un nouvel instrument né dans le cadre d'une politique nationale de redressement engagée dans tous les domaines. Cet instrument baptisé SNAT, a pour but de préparer le pays à affronter dans son organisation territoriale les grandes échéances de demain. Ce premier schéma national d'aménagement du territoire SNAT, intitulé : « équilibre durable et compétitivité des territoires » à travers lequel l'état compte à l'horizon 2030 :

- 1- Assurer un territoire durable : à travers la préservation des ressources et des milieux naturels.
- 2- Créer les dynamiques du rééquilibrage territorial : à travers le rétablissement d'un équilibre durable entre les grandes composantes du territoire algérien : le Tell, les Hauts Plateaux et le Sud.
- 3- Renforcer les conditions de l'attractivité et de la compétitivité des territoires : par l'adaptation des territoires algériens aux exigences de l'économie mondiale

- 4- Réaliser l'équité territoriale : par la réduction des inégalités économiques et sociales dont souffrent les populations des zones rurales et urbaines défavorisées.

Dans cet instrument d'aménagement territorial, on évoque des concepts tel que « la métropolisation », « l'attractivité » et « la compétitivité territoriale », qui représentent les défis auquel l'Algérie fera face dans les 20 ans à venir -par rapport à sa date de promulgation -.

### **2.5.3 SNAT 2025 : pour un nouveau maillage des villes**

Aujourd'hui, l'armature urbaine du pays, malgré les essais de rééquilibrage territorial, se présente peu cohérente. Elle est caractérisée par un littoral surpeuplé, un sud négligé et des hauts plateaux avec des potentialités non valorisés. Pour changer cette réalité, la politique territoriale s'est basée sur les « régions/ programmes », envisagés à partir de regroupements de wilayas limitrophes présentant des problématiques de développement similaires ou complémentaires. A côté des régions/programmes, il y a aussi les programmes d'actions territoriales, qui dressent des plans d'actions pour faire face à des problématiques d'échelle territoriale. À l'instar du programme d'action territorial N°10, qui envisage la mise en place d'un système urbain hiérarchisé et articulé, capable de structurer un territoire équilibré et compétitif, tout en favorisant les relations villes-compagnes denses et dynamiques. Le maillage envisagé par ce programme d'action structure un territoire national intégré qui se desserre progressivement du nord vers le sud ; et qui s'adapte aux besoins et aux potentiels de développement des différents territoires. Il s'agit bien d'un système urbain renouvelé renforçant la compétitivité, en déployant des chaînes de croissance sur l'ensemble du territoire, ce qui permettra un développement économique territorial adapté aux atouts et potentialités des différents espaces. La stratégie de ce programme d'action territoriale se base sur :

- La définition des fonctions et des relations des différentes catégories des villes au sein du système urbain
- La mise en œuvre des villes nouvelles renforçant l'armature urbaine
- La constitution des réseaux de villes capable d'établir des synergies entre leurs partenaires.

- La maîtrise des expansions urbaines des Métropoles et le rééquilibrage global de leurs territoires,
- l'implantation et le renforcement des villes dans les aires métropolitaines afin de limiter l'étalement urbain, et mieux gérer la croissance urbaine et l'articulation de l'espace urbain de manière qui renforce l'attractivité et la compétitivité territoriale.

Selon le même programme d'action, Un nouveau maillage de villes est envisagé, ce qui permettra de limiter le mitage périurbain, la consommation abusive du foncier agricole et les conurbations indistinctes. Ces villes construiront de nouvelles centralités capables de polariser les populations et activités, et d'éviter la croissance indistincte des banlieues métropolitaines et le mitage des territoires ruraux périurbains. Elles construiront de nouvelles centralités capables de polariser les populations ainsi que les activités, à travers des équipements et services de qualité. (Schéma national d'aménagement du territoire, Algérie 2025 : Equilibre durable et compétitivité , 2007)

Le diagnostic du SNAT résulte que l'évolution démographique et les flux de migrations intérieures qu'a connu le pays, a eu des effets significatifs sur l'organisation du territoire ainsi que l'évolution des villes. Elle a engendré des déséquilibres territoriaux caractérisés par une concentration très poussée de la population et des agglomérations urbaines :

- 63.5% des agglomérations sont situées sur la frange littorale qui ne représente que 4% de la superficie totale,
- 27.4% dans les hauts plateaux dont la superficie ne représente que 9% de la superficie totale
- 09,1% seulement dans le Sud qui représente 87% de la superficie totale du pays.

En revanche, le réseau urbain a connu une densification sur tout le territoire. Ainsi, le nombre d'agglomérations est passé de 94 agglomérations urbaines à 751 en 2008. Le nombre des petites et moyennes villes est passé de 157 en 1966 à 900 villes en 2008, traduit par un taux d'évolution de 573%.

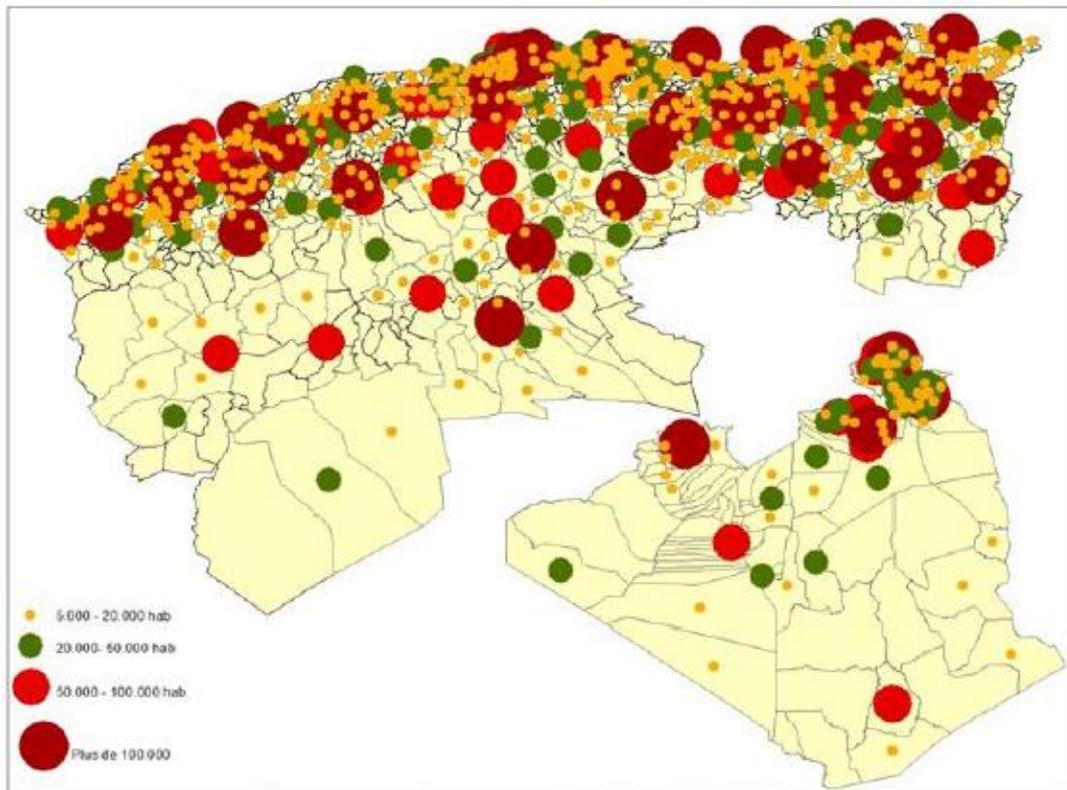


Figure 2.3. Répartition spatiale des agglomérations urbaines chefs-lieux selon le RGPH 2008.

Source : Rapport sur la ville 2021.

La dynamique du système urbain était fortement marquée par une expansion spectaculaire des grandes villes abritant plus de 100.000 habitants. Leur nombre s'est multiplié par 10 entre 1966 et 2008, elles sont passées de 4 à 38. Par ailleurs, 237 agglomérations avec un statut semi-rural et rural aggloméré sont devenues urbaines entre 1998-2008. Pour les villes de plus de 20.000 hab. elles suivent le même schéma de déséquilibre qui a marqué la répartition de la population urbaine. Elles se réparties sur l'ensemble du territoire national comme suit :

- 133 villes de + 20.000 hab. au Nord
- 66 villes sur les Hauts-Plateaux
- 28 villes au Sud

Et cela pour la même période 1998-2008. La population urbaine a enregistré une augmentation de plus de 5,50 Millions d'habitants dont :

- 43% résidents dans les grandes villes et métropoles
- 14% résidents dans les villes moyennes

- 43% résidents dans les petites villes et agglomérations urbaines.

Selon le SNAT, cette tendance risque de se poursuivre. À l'horizon 2030 on aura : 13 métropoles, 63 grandes villes, 87 villes moyennes et 191 petites villes.

En raison de la non-disponibilité d'un nouveau recensement de l'habitat et de la population depuis 2008, une estimation de la population urbaine vivant dans les Agglomérations Chefs-Lieux (ACL) a été fournie par les services des collectivités territoriales en 2019. Cette dernière a permis de confirmer les tendances de l'évolution de l'urbanisation, déjà annoncées par le SNAT. (Algérie, RAPPORT NATIONAL DE MISE EN OEUVRE DU NOUVEAU PROGRAMME POUR LES VILLES, 2021)

De ce fait, l'analyse de l'évolution de la population urbaine des agglomérations Chef-lieu ACL entre 2008 et 2019 a montré les tendances suivantes :

- Une importante évolution des agglomérations urbaines qui comptent entre 5.000 à 20.000 habitants,
- Une stabilisation des strates des petites villes qui comptent entre 20.000 à 50.000 habitants,
- Une moyenne évolution des strates des villes moyennes qui compte entre 50.000 à 100.000 habitants,
- Une émergence des grandes villes, en particulier celles classées métropoles, dont la population supérieure à 300.000 habitants.

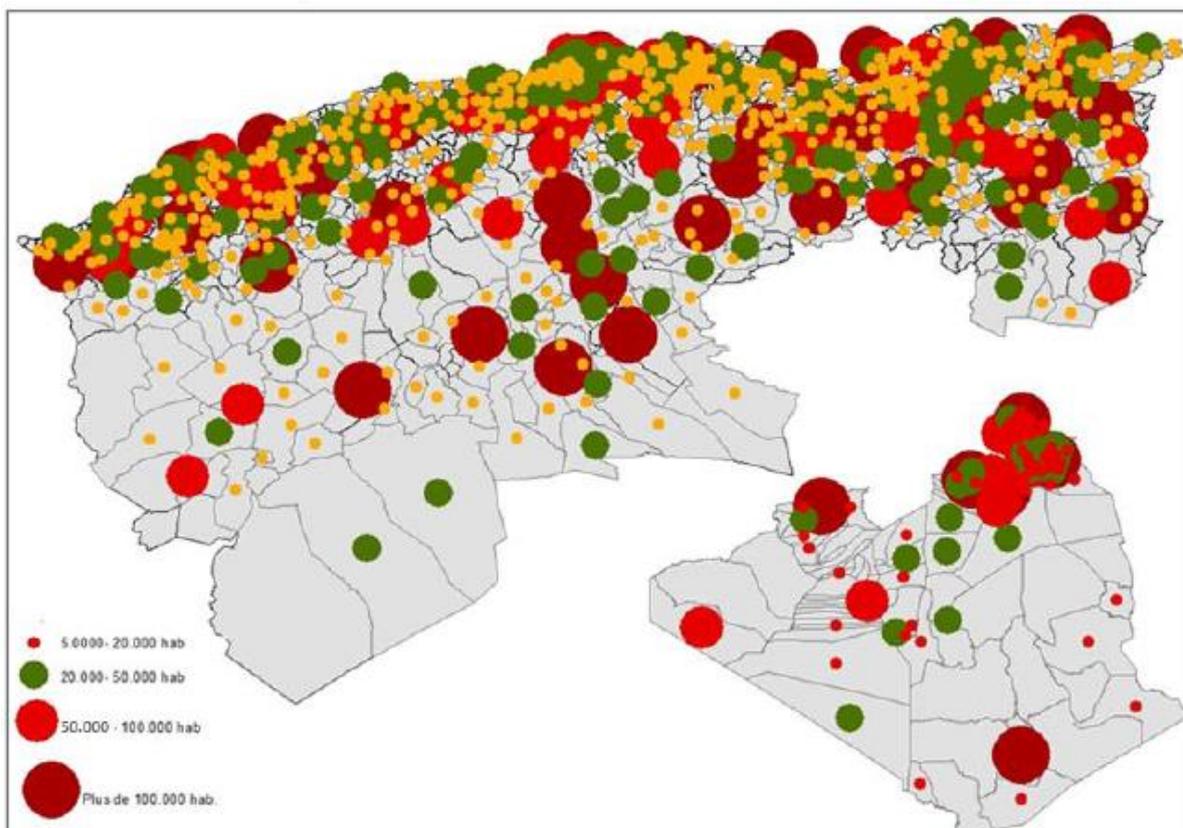


Figure 2.4. Répartition spatiale des agglomérations urbaines chefs-lieux selon les estimations 2019.

Source : Rapport sur la ville 2021.

Face à cette réalité : un déséquilibre territorial, une urbanisation accrue exerçant une pression sur les ressources, et causant une aggravation de la vulnérabilité des territoires (séismes, inondation, désertification, changements climatiques...), une stratégie d'aménagement du territoire équilibré et durable ainsi qu'une nouvelle politique de la Ville était mise en œuvre par les autorités.

En s'appuyant sur la loi adoptée en 2010 portant approbation du schéma national d'aménagement du territoire, cette stratégie qui se veut un instrument de développement territorial dans une optique de développement durable et d'équité sociale et économique vise à organiser le développement urbain, selon des orientations qui favorisent l'attractivité, la compétitivité, l'équité territoriale et la résilience. À travers des programmes d'actions consacrés à la ville et qui s'inscrivent dans le cadre de l'amélioration des conditions de vie de la population en milieu urbain, la stratégie, déclarée dans le rapport national de mise en œuvre du nouveau programme pour les villes, publié en 2021, s'appuie sur :

- La création de nouveaux établissements humains : les villes nouvelles et les pôles urbains, pour articuler le système urbain.
- La maîtrise de la croissance du littoral en lui assurant un développement plus qualitatif.
- Le renforcement du système urbain des Hauts Plateaux et son attractivité, par un développement soutenu et durable à travers la structuration de bases de production et de services.
- La création des conditions de développement du Sud en répondant aux spécificités de ce milieu désertique afin de l'intégrer davantage aux dynamiques du territoire.
- L'encouragement des relations villes – campagne denses et dynamiques.
- Le développement du monde rural, afin de fixer ses populations en améliorant leur cadre de vie.
- La mise en œuvre d'une politique de prévention des risques majeurs.
- Le maintien d'une production intensive du logement.
- L'éradication progressive de l'habitat précaire, à travers les opérations de relogement et de réhabilitation.
- La réduction du taux national d'occupation du logement TOL.

L'objectif principal de cette stratégie est la refonte du cadre légal de l'aménagement et de l'urbanisme en Algérie, à côté de l'assurance de l'équilibre entre les grands ensembles territoriaux (littoral/Tell, Hauts Plateaux, Sud) tant convoité.

## **2.6 Fabrication de la ville en Algérie, croissance et mutations**

Depuis l'indépendance, les villes algériennes ont connu « des transformations sociales et paysagères vigoureuses avec des bifurcations marquées, échelonnées sur un temps relativement court » (Bouziane Semmoud, 2009). Pour expliquer cela, B. Semmoud et A. Ait Amiret dresse un schéma de ces villes en un modèle concentrique – en couronnes- simplifié mais crédible :

- 1- Les zones centrales et péri-centrales : elles conservent un paysage de la période coloniale, à l'exception de quelques modifications et retouches ponctuelles, et se caractérisent par une transformation radicale des fonctions, notamment par une déspecialisation du logement en tertiaire de services, ainsi qu'une dé-densification

sensible et inévitable due au vieillissement des populations, et qui appelle la fermeture de structures scolaires et la sous-utilisation de divers équipements voués à une inéluctable reconversion.

- 2- Les anciennes banlieues : héritées de la période coloniale, elles connaissent une médiocre densification, accompagnée en même temps par un nombre de bâtiments industriels ou para-industriels qui deviennent des friches.
- 3- Les franges périurbaines : ces dernières représentent le lieu privilégié de la croissance urbaine. Qu'il s'agisse d'habitat, d'activités ou d'équipements, ou encore d'augmentation démographique, à leurs niveaux, la modération ne cesse de s'affirmer hors des séquences accidentelles.
- 4- L'étalement urbain : ce phénomène représente une constante qui n'obéit toutefois pas au même rythme que les autres couronnes, ne prend pas les mêmes modalités, et ne relève pas des mêmes acteurs au gré des évolutions politiques et économiques. Il s'agit bien d'un fait à part.

Aujourd'hui, dans une vision de modernisation et d'adaptation aux exigences de la mondialisation à la ville algérienne, la fabrique de la ville contemporaine se voit s'orienter par les autorités vers une vision de mise à niveau et de promotion des villes (notamment les petites villes et villes intermédiaires) et le lancement de projets de villes nouvelles et pôles urbains.

Réparties sur trois couronnes, elles participent à la mise en place d'un nouveau maillage de villes, et contribuent à une meilleure structuration du système urbain :

- Villes nouvelles de la première couronne : appelée à contribuer à la maîtrise de la croissance urbaine, cette couronne compte : Sidi Abdellah et Bouinan comme villes nouvelles lancées, et El Affroun, Sidi Amar et Naciria comme villes nouvelles projetées. Cette couronne compte également les pôles urbains : Ahmed Zabana, Draa Ercihe, Ali Mendjeli et Ain Nahas.
- Villes nouvelles de la deuxième couronne : appelée à désengorger le littoral et rééquilibrer le territoire du pays, cette couronne compte : Boughezoul comme ville nouvelle lancée, et Imedghassen et Moulay Slissen comme villes nouvelles projetées.
- Villes nouvelles de la troisième couronne : appelée à être un appui au développement durable du sud, cette couronne compte : Hassi Messaoud et El Ménéaa comme villes nouvelles lancées, et Metlili Djedida comme ville nouvelle projetée.



que par rapport aux perspectives de développement des activités d'exploitation minières en direction de sa localisation actuelle.

Depuis 2009, les autorités publiques ont présenté le plan du projet de délocalisation de la ville de Hassi Messaoud, qui deviendra la Nouvelle ville Hassi Messaoud, à 75 km nord de sa situation originelle. Il s'agit des directives du schéma directeur d'aménagement du territoire SNAT2025, à travers son Plan d'Action Territoriale PAT n° 08 : « Option Développement du Sud ».

Le projet de la ville nouvelle de « Hassi Messaoud » entre dans le cadre de l'opération de structuration du territoire saharien tout en respectant ses spécificités et contraintes, à travers des projets capables de valoriser ses ressources, ce qui permettra au Sud de contribuer ainsi au rééquilibrage du territoire national.



Figure 2.6. Localisation de Hassi Messaoud par rapport à la capitale Alger.

Source : Google Earth.

## 2.6.2 Ville nouvelle « Hassi Messaoud » : contexte de création

Hassi Messaoud, champ pétrolier le plus riche du pays. Située à 790km de la capitale Alger, cette ville à l'origine « centre industriel saharien CIS » est devenue officiellement « commune, chef-lieu de daïra » après le découpage administrative de 1984. Elle s'étend

sur une superficie de 71.237km<sup>2</sup>, et abrite 49297 âmes (recensement 2017) (Ministère de l'intérieur, 2022). Elle est estimée à 57511 habitants en 2022.

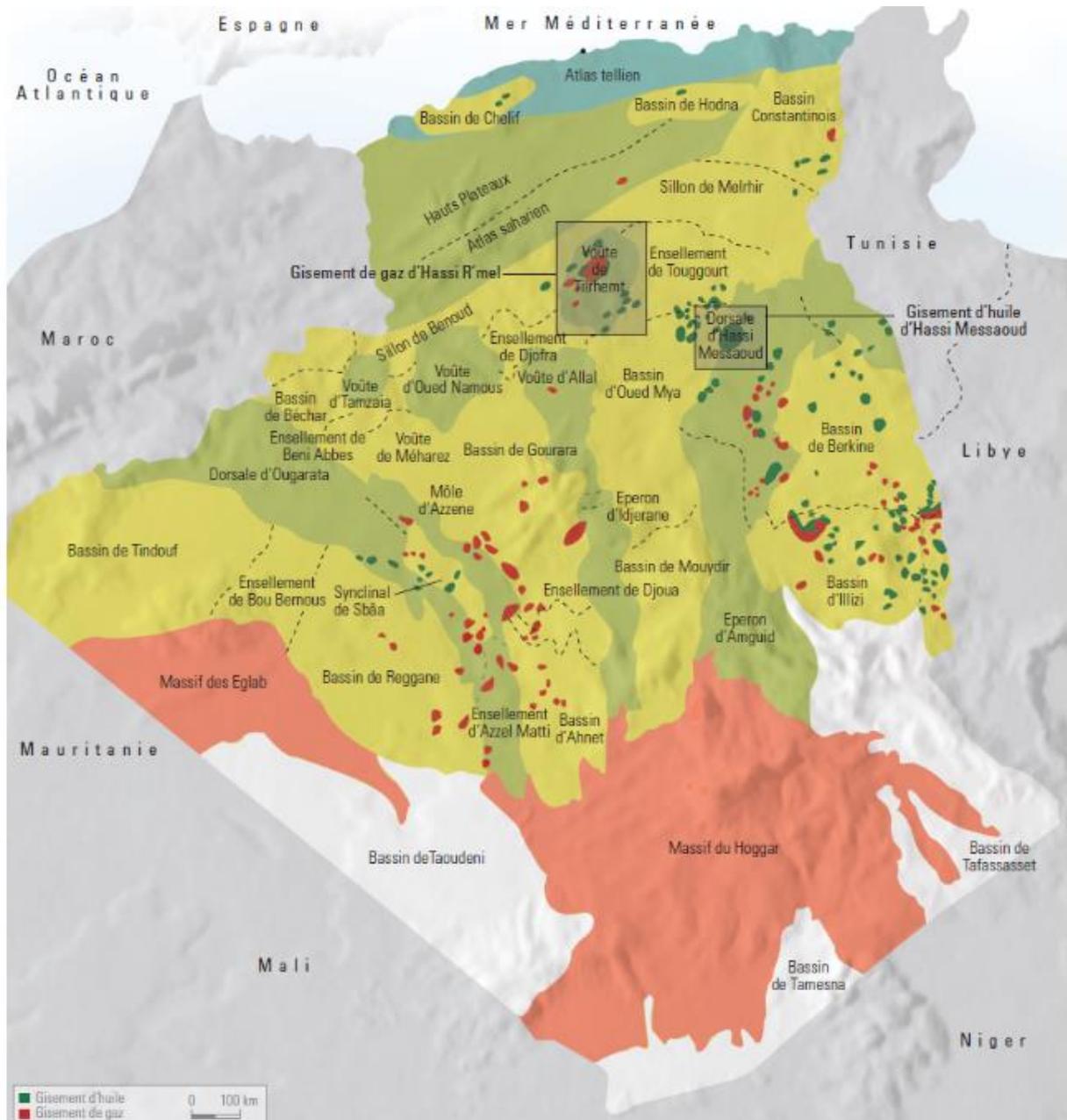


Figure 2.7. Les bassins sédimentaires de l'Algérie.

Source : Ministère de l'énergie et des mines.

Cette ville se trouve dans une zone à risques technologiques majeurs, et avec son extension urbaine ; il est devenu indispensable aux autorités de la délocaliser (passage de pipes aériens et enterrés, proximité du centre urbain du CIS à 1000m environs...etc.)

La création de « la nouvelle ville de Hassi Messaoud » est le résultat de l'application de la loi 04-20 du 25 décembre 2004 relative à la prévention des risques majeurs et la gestion des

catastrophes. Elle est inscrite aussi dans les directives de Schéma National d'Aménagement du Territoire 2025 (SNAT), qui a pour objet le rééquilibrage territorial, la mise en place d'un système urbain hiérarchisé et articulé et le développement de la région sud pour rattraper le retard par rapport à la région Nord (Près de 90 % de la population sont concentrés sur les 12 % de la partie Nord du territoire). Le projet était énoncé par le décret présidentiel n°06-321 du 18 Septembre 2006.



Figure 2.8. Photo aérienne de la ville Actuelle de Hassi Messaoud.

Source : Revue Vie de Ville,2014.

### **2.6.3 La nouvelle ville « Hassi Messaoud », un pôle d'excellence, une oasis urbaine**

Ce projet est le premier de son genre, car il s'agit de la première ville nouvelle dans la région sud de l'Algérie, appelée à être ville durable, autonome au cœur du désert, un pôle urbain durable générant dynamisme et développement de toute la région.

Sa localisation sera à 75 km de la ville actuelle de « Hassi Messaoud », à 95 km de la wilaya « Ouargla » et à 95 km de la daïra de « Touggourt », choisis par rapport au réseau d'infrastructure de transport routier, aérien et ferroviaire, de manière qui lui assure la connexion et l'accessibilité.



Figure 2.9. Localisation du site de la nouvelle ville Hassi Messaoud par rapport à son environnement.

Source : Revue Vie de ville 2014.

La nouvelle ville s'étend sur une superficie de 4483 ha, et elle sera constituée de :

1- Une zone d'urbanisation, avec une superficie de 3518 ha:

- Une zone d'urbanisation de 2044 ha
- Une zone d'urbanisation future de 1161ha
- Une zone de protection de 313 ha

2- Une zone d'activités logistiques « ZAL » de 965 ha, à 03 km de la zone d'urbanisation.



Figure 2.10. Plan de la ville nouvelle de Hassi Messaoud avec ses différentes Zones.

Source : vidéo de présentation du projet VNHM, Ministère des Energies et des Mines 2014.

#### 2.6.4 La vision stratégique d'un projet premier de son genre

La réalisation de ce projet s'intègre dans la vision stratégique tracé par le pays en matière de promotion des énergies renouvelables. Une des préoccupations majeures actuellement en vue le contexte international. Il est attendu de cette ville nouvelle, à grandes potentialités, notamment l'énergie solaire –qui sera exploitée par une centrale solaire, et un centre de recherche sur la production des énergies renouvelables- de devenir un pôle leader de ce secteur stratégique de l'économie, et d'émerger en tant qu'un ensemble dynamique capable de générer un développement durable dans la région : une ville écologique saharienne et une oasis urbaine offrant un cadre de vie de qualité, mais aussi des activités économiques d'excellence, de la recherche et développement, à travers un centre des industries d'énergies, et un HUB logistique du Sud (Ville, 2014).



Figure 2.11. Plan de la zone urbaine de la ville nouvelle Hassi Messaoud.

Source : vidéo de présentation du projet VNHM, Ministère des Energies et des Mines 2014.

Au-delà du renforcement de l'armature urbaine de la région sud du pays, répondre à une problématique de risque majeur, et la création d'un nouveau type de ville nouvelle de la génération 3.0, ce projet vise principalement les quatre aspects suivants :

1- L'efficacité économique: en assurant une croissance économique à la ville et la région, promouvoir les énergies renouvelables solaire et éolienne, faciliter la vitalité industrielle et commerciale, offrir des réseaux d'infrastructure performants, assurer une bonne gestion du foncier, et une connexion aux autre région à travers plusieurs mode de transports y parmi un

mode durable qui est la ligne ferroviaire électrifiée, et enfin mettre en place les conditions d'un marketing territorial efficace.

2- Le progrès social : en créant les conditions de développement adaptés aux habitants, assurer l'harmonie entre tradition et modernité, assurer la participation citoyenne dans la prise de décision, ainsi que santé et le bien être des habitants, assurer accès à la formation, l'éducation, la culture et les loisirs pour tous.

3- Le confort environnemental : en assurant l'économie et l'efficacité énergétique, le renforcement de l'agriculture saharienne dans le périmètre de la ville, promouvoir l'habitat à haute performance énergétique HPE, le recyclage et la réduction des émissions des gaz à effets de serre, et l'utilisation rationnelle des ressources en eau et le recyclage, ainsi que la préservation sols et l'installation de centre d'enfouissement technique.

4- La qualité du cadre de vie : à travers la conception des lieux de vie à l'échelle humaine et de vie de communauté, l'adaptation de la composition urbaine à la particularité du climat saharien et des spécificités de la société, assurer la mixité des fonctions urbaines, et promouvoir les modes de déplacement doux et de transport en commun.

#### **2.6.5 Le projet de la ville nouvelle « Hassi Messaoud » aujourd'hui**

Après avoir été mise sous la tutelle du ministère de l'Energie et des Mines depuis sa création, la ville nouvelle Hassi Messaoud a rejoint le cap du ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville depuis juillet 2020.

Selon la dernière réunion d'évaluation de l'état d'avancement du projet au niveau du ministère de la tutelle tenue en Mai 2022, La zone d'activités logistiques ZAL est à 95% d'avancement des travaux. Quant au pôle urbain, le projet de 2000 logement public locatif est à 95% d'avancement également (APS, 2022). Il s'agit du premier projet d'habitat entamé. Les photos aériennes de Google Earth qui date du mois de juillet 2022 le montre comme suit :



Figure 2.12. Photo aérienne de la ville nouvelle Hassi Messaoud avec ces deux zones : urbaine et d'activités logistiques.

Source : Google Earth, 06 Juillet 2022.



Figure 2.13. Photo aérienne de la Zone d'activités logistiques de la ville nouvelle Hassi Messaoud

Source : Google Earth, 06 Juillet 2022.

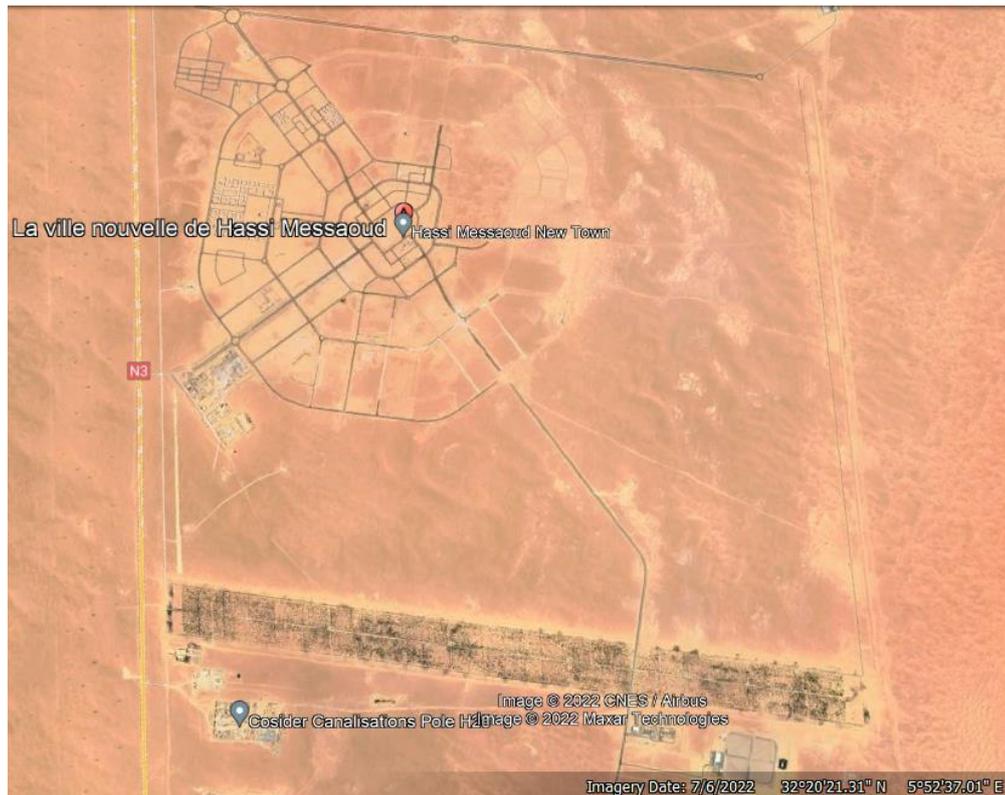


Figure 2.14. Photo aérienne de la zone urbaine de la ville nouvelle Hassi Messaoud avec sa zone de protection.

Source : Google Earth, 06 Juillet 2022.

## CONCLUSION DU 2<sup>ème</sup> CHAPITRE

Aujourd’hui, à l’ère des nouvelles technologies, de la compétitivité territoriale, et de la mondialisation, la fabrication de la ville met en avant des prototypes multiples en fonction de l’objectif attendu et la stratégie mise en œuvre lors de sa création/modification... que ce soit dans un contexte d’urbanisation planifiée ou d’urgence, les dynamiques économiques et sociales sont au cœur de la fabrique urbaine. Cette dernière est définie comme un processus par lequel l’interaction entre société urbaine et ville, dans sa réalité matérielle, espaces et territoires, produit un urbain spécifique en perpétuelle transformation (Levy, 2013).

Les innovations techniques ont fait partie du processus de la fabrique des villes depuis toujours. Que ce soit dans la ville contemporaine de Le Corbusier, Manhattan de Raymond Hood, ou même la cité idéale de Garnier... les dernières avancées technologiques étaient mises en scène ; tel que les nouveaux matériaux comme l’acier, le béton armé, les innovations tel que l’ascenseur et l’escalator, les nouveaux moyens de transport comme la voiture, le train métropolitain.... Jusqu’aux perspectives aériennes.

Cela s'applique également à notre ère. En effet la révolution des NTIC a permis de faire apparaître des outils numériques qui participent aujourd'hui à l'optimisation de la fabrique et du fonctionnement de la ville. Elles présentent des solutions dans tous les domaines : le transport à travers des applications et AI, l'urbanisme comme les CIM, l'environnement comme les Smart grids...etc. ce qui incite de plus en plus les décideurs et les urbanistes d'aller vers des projets de « Smart cities ». Ces dernières sont censées offrir des solutions innovantes, durables qui offre une meilleure qualité de vie aux habitants et une meilleure gestion des ressources (Besson, 2014). La Smart city aujourd'hui est le modèle de ville « en vogue ».

A travers les quatre coins du globe se trouvent des projets gigantesques de villes intelligentes. Neom, à l'Arabie Saoudite en témoigne. Ce projet émergent de la vision 2030 du royaume de l'Arabie Saoudite, visant à réduire sa dépendance au pétrole, à diversifier son économie et à développer les secteurs des services publics était Annoncé en 2017. Il s'agit d'une mégalopole comptant 03villes : Oxagon la cité industrielle et high-tech, Trojena la destination touristique mondiale, et The Line, la ville intelligente conçue pour accueillir jusqu'à 09 million d'habitant sur une superficie de 34km<sup>2</sup> : 170 km de longueur, 200 m de largeur, et environs 500m de hauteur, en se basant sur le concept d'urbanisme à gravité 0 « Zero Gravity Urbanism » et une nouvelle approche de design urbain qui favorise la stratification verticale des fonctions de la ville.

Le cout de Neom est estimé à environ 1000 milliards de dollar, elle s'étalera sur plus de 27.000km<sup>2</sup>. C'est un projet des plus innovant et ambitieux du siècle, cherchant à relier l'intelligence artificielle, les énergies renouvelables, et le développement économique dans une zone passage pour le commerce international. Son objectif est de devenir la ville franche la plus compétitive.

Le monde aujourd'hui est à la quête de nouvelles sources d'énergies moins couteuses et durables. Le progrès scientifique est au service de cet objectif tant convoité. En Algérie, La volonté politique de renforcer son rôle stratégique et leader dans la région oblige d'adhérer une vision futuriste pour sa fabrique urbaine et développement économique. La ville nouvelle Hassi Messaoud est née dans ce contexte.

Malgré le retard enregistré dans ses travaux de réalisation en vue de plusieurs raisons (changement de tutelle, de sociétés de réalisation, crise politique et économique...etc.) La ville nouvelle Hassi Messaoud, dans son plan d'aménagement et sa vision stratégique

rattrape beaucoup de lacunes qu'ont connu beaucoup d'autres villes nouvelles créées par décision politiques. L'aspect économique de cette nouvelle ville était tracé dès le début, son rôle et sa posture par rapport au système urbain était prédéfini. Au-delà de sa vocation de ville 3.0 qui relie l'intelligent au durable, son plan d'aménagement reflète beaucoup d'intérêt porté à ses ressources, sa nature, et l'intégration de l'innovation technologique qui fait d'elle une ville tournée vers le futur.

# **CHAPITRE III**

## **ALGER, ENTRE METROPOLISATION, EXTENSION ET ETALEMENT URBAIN....**

### **INTRODUCTION**

Le processus de croissance des villes très accélérée a considérablement modifié la structure spatiale et géographique des territoires. A partir des années 1970, on assiste à des phénomènes d'étalement urbain et de périurbanisation qui ont changé la facette des villes à jamais. Pour certaines s'ajoutait à cela la rurbanisation, qui désigne les multiples vagues migratoires des citadins vers les espaces périphériques des villes – favorisée par le développement des réseaux routiers, l'accès à l'automobile ainsi qu'une certaine aisance financière- pour la recherche de la proximité de la campagne et l'habitat en maison individuelle plus vaste et plus confortable. Ces phénomènes représentent des formes contemporaines de l'urbanisation métropolitaine qui met en évidence une nouvelle articulation d'échelles du centre à la périphérie. Pour gérer ses conjectures il était plus qu'important de projeter la gestion des villes vers de nouvelles formes de gouvernabilité, d'où la gouvernance.

La réalité urbaine s'est développée au point que le concept même de " ville " est remis en cause... Il y a plusieurs types d'agglomérations urbaines qui se développent sans cesse, dont notamment, les métropoles, ce conglomérat d'agglomérations prédomine la scène urbaine, à travers le monde entier, et où L'Algérie ne peut faire l'exception, ni sa capitale...

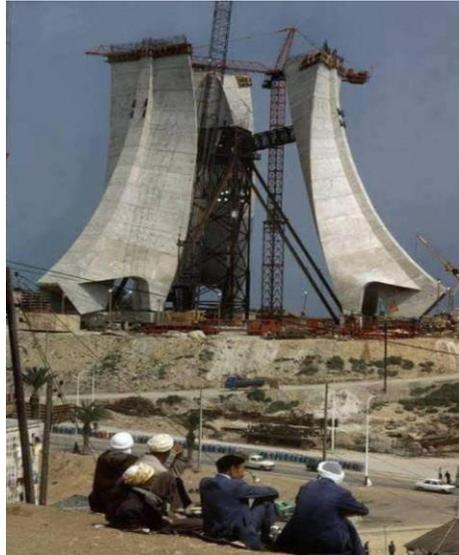


Figure 3.1. Travaux de réalisation du Monument de Ryadh El Fath, entre 1981 et 1982.

Source : google.com

### 3.1 Alger ... Un fait urbain

La capitale Alger représente le centre de concentration de pouvoir, de réseaux, de dynamiques sociales et économiques, de mutations urbanistiques profondes. Il s'agit d'un bassin attractif de tout une région, d'un pays... c'est un lieu emblématique pour l'étude du fait urbain et ses projections futures. C'est bien une « métropole », en quête d'un statut, voir un rang, qui interpelle une série de questionnement et d'intérêt d'études.

Selon LAICHE M et SI-MOHAMMED D, La localisation ainsi que la disposition spatiale et territoriale de l'aire métropolitaine de la capitale Alger présente des référentiels classiques au monde méditerranéen. En effet, Cote M souligne le cas de d'Alger en disant : « La genèse de la ville est simple. Elle naît sur le piémont du cap, en une position un peu surélevée de façon à faciliter sa défense, et en dominant directement un petit port en eau profonde. Dans sa croissance, la ville est canalisée par la mer d'un côté, la montagne de l'autre : la seule direction possible est le sud. Vers lequel progressent parallèlement ville et port au fur à mesure de leur agrandissement » (Cote, 1997).

Pendant longtemps la capitale est restée sur le même site limité par le massif de Bouzereah et la mer, chose qui a freiné son urbanisation et ce malgré la pression démographique. A partir de l'indépendance, son extension s'est orientée vers l'Est, en vue de la topographie favorable, contrairement à l'ouest caractérisé par une barrière montagneuse. Globalement,

l'extension spatiale de l'agglomération d'Alger est alors orientée dans les deux directions suivantes :

- Vers le Sud Est : à 400 m d'altitude sur un site tourmenté autour de Bouzaréah, El Biar, Hydra et El Mouradia. Il est destiné à la programmation urbaine, essentiellement à l'habitat pavillonnaire et à de grands équipements.

- Vers l'Est : où la topographie est favorable à l'urbanisation, on assiste à la première l'extension d'Alger entamée durant la période coloniale, où on a créé (Belcourt, Hussein Dey), puis après l'indépendance. Caractérisé majoritairement par des terrains agricoles, il était choisi pour recevoir des programmes d'habitat planifiés en Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle (ZHUN) tel que : Bab Ezzouar et Dar El Beida, et d'équipements structurants tel que L'université des science et technologie de Bab Ezzouar, l'aéroport international à Dar EL Beida, le parc des expositions à Bab Ezzouar (qui était transféré après à EL Mohammadia) ; - Les zones industrielles (El Harrach - Oued Smar - Rouiba – Réghaia). Selon une étude effectuée par le BNEDER<sup>4</sup> en 1981, l'extension de la Capitale d'Alger vers l'Est a consommé 31 000 hectares de terres agricoles. (Laiche M, 2016)

-Plus récemment, on a assisté à des extensions progressives vers le sud-ouest (Birkhadem, Sehaoula, Sebala et Draria), le Sahel (Cheraga, Ouled Fayet, EL Achour), au Nord-ouest (Ain Benian et Staoueli), au Sud (Berraki, Oued Smar), et tout au long de baie d'Alger, en densification et « remplissage » de l'espace compris entre Bordj-El Kiffan , Bordj El Bahri, Tamentfoust et El Marsa). (Laiche M, 2016)

Cette extension spatiale est traduite par une dé-densification de l'hypercentre vers la périphérie, ce qui a réparti la densité de la population de la wilaya d'Alger comme représenté sur ce tableau :

Tableau 3.1. L'évolution de la densité de la population de la wilaya d'Alger par zone, entre 1987 et 2008.

	1987	2000	2008
Hypercentre	60985	46495	33695
Centre-ville	17002	18928	15924
Première couronne	4675	8571	7235
Deuxième couronne	1162	1723	2587

<sup>4</sup> Le Bureau National d'Etude pour le Développement Rural BNEDER, fondé en 1976, et placé sous la tutelle du Ministère de l'Agriculture, du Développement Rural et de la Pêche.

Taux général de densité de la population pour la wilaya d'Alger :	2892 hab/km <sup>2</sup>	3326 hab/km <sup>2</sup>	3826 hab/km <sup>2</sup>
---	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Source : (SAFAR ZITOUN, 2022)

Ces données montrent un phénomène de redistribution de la population algéroise, où les zones périphériques deviennent de plus en plus denses, alors que les zones centrales perdent de leur attractivité et vitalité. Il s'agit bien d'une périurbanisation.

Selon Amireche L et Cote M, Alger est passée par toutes les étapes d'une ville éclatée. Après avoir passé de ville à agglomération, puis ville à multiples extensions, un « organisme éclaté » qui domine une région qui fait d'elle ce que Acher F appelle « métropole » : cet espace continu et discontinu qui fonctionne à partir des migrations quotidiennes (domicile/travail). Le terme « ville » est remis en cause.

Bien évidemment, son aire d'influence métropolitaine, qui s'étend sur les agglomérations urbaines limitrophes et même sur des wilayas avoisinantes -tel que Tipaza, Blida et Boumerdes-, d'où l'appellation de « la région d'Alger », et/ou « le grand Alger ». Cette zone d'influence métropolitaine est définie par J. C. Jager comme étant : « Un pôle de concentration des activités et des hommes qui affirment son rayonnement sur un espace élargi ».

Ce changement de statut est accompagné par un changement de fonctions. Petit à petit, on voit bien que cette capitale « se transforme en une grande métropole en mesure de concurrencer toute autre métropole du sud ». (Amireche L, 2007)

L'auteur diagnostique ce « fait urbain » comme « une expression d'une expansion spatiale et d'une recomposition plus ou moins active des espaces concernés » il s'agit bien d'un passage de trois étapes historiques, sur trois niveaux spatiaux qui sont de : la ville à l'agglomération à l'aire métropolitaine. (Amireche L, 2007)

### **3.2 Rapport du développement urbain de la capitale à l'étalement**

Étalement urbain et extension urbaine, ces deux concepts sont souvent confondus. L'étalement urbain est l'empiétement de l'urbain sur le territoire rural, c'est le processus d'artificialisation des sols. On parle d'étalement urbain quand le processus d'urbanisation dépasse la croissance démographique, donc il contribue à la diminution de la densité des zones urbanisées à travers le développement de zones d'urbanisation moins denses dans les

périphéries. En d'autres termes, il contribue à la diminution du nombre de la population des centres-villes en les attirant vers la périphérie. Quant à l'extension urbaine, elle garde un certain équilibre entre le processus d'urbanisation et la croissance démographique. Tous les deux sont des formes de la croissance urbaine. Mais il ne faut pas les confondre avec elle, car elle peut se faire en densification des zones urbaines déjà existante sans avoir besoin de les élargir. Si l'étalement est un type d'extension urbaine en continuité avec la ville compacte, l'extension en discontinuité est bien une périurbanisation.

L'étalement urbain est un concept très utilisé en urbanisme pour décrire une opération d'extension des zones urbanisées, donc une opération de fabrique urbaine, de production d'habitat ; que ce soit individuel ou collectif. C'est un mode de dé-densification de l'urbain.

Le développement des infrastructures pour le transport, la banalisation de l'automobile, et la spéculation foncières, ces facteurs favorise la périurbanisation. L'étalement urbain relie les zones périurbaines aux centres-urbains, en créant des nouveaux pôles secondaires qui contribuent à l'articulation de l'espace urbain.

Il y a plusieurs facteurs qui représentent des moteurs pour l'étalement urbain. En se référant à l'agence européenne pour l'environnement AEE<sup>5</sup>, dans son rapport sur l'étalement urbain en Europe publié en 2006, ces facteurs sont comme suit :

1. Facteurs macro-économiques :
  - Croissance économique
  - Mondialisation
2. Facteurs micro-économiques
  - Augmentation du niveau de vie
  - Coût du foncier
  - Disponibilité de terres agricoles bon marché
  - Compétitivité territoriale
3. Facteurs démographiques
  - Croissance démographique
  - Augmentation de la taille des ménages
4. Préférences résidentielles

---

<sup>5</sup> L'AEE, Agence Européenne pour l'Environnement, active depuis 1994, elle est principalement consultée par la Commission européenne, le Parlement européen et le Conseil de l'Union européenne. Elle informe et conseille les États membres et les institutions communautaires sur l'état de l'environnement en Europe. Son siège est à Copenhague.

- Plus d'espace par personne
  - Préférences de type de logement
5. Transports
- Possession d'une automobile
  - Disponibilité des routes
  - Coût faible du carburant
  - La disponibilité/qualité des transports
6. Problèmes urbains
- Qualité de l'air
  - Bruit et congestion
  - Taille des logements
  - Insécurité
  - Problèmes sociaux
  - Espaces verts et de récréation
7. Cadre réglementaire
- Faible planification d'utilisation du sol
  - Faible mise en œuvre des plans
  - Faible control de la spéculation foncière
  - Manque de coordination

De ce fait, l'étalement urbain n'est pas seulement de la responsabilité des politiques urbaines. Il est essentiellement influé par un contexte économique, une déficience du cadre juridique, une réalité spatiale ou démographique, ou même par des phénomènes sociologiques et socio-économiques. (EEA, 2006 )

En revenant au contexte local, on trouve que le processus de développement d'Alger s'est fait par extension urbaine, et par étalement urbain. Sa première extension après l'indépendance s'est faite à l'Est de la capitale, en discontinuité avec le noyau de la ville-mère, à environ 16 km de ce dernier. Puis en deuxième étapes vers la zone Ouest.

Ce que démontre la carte suivante tirée de l'article de LAICHE M et SI-MOHAMMED D, intitulé : Alger et la problématique de métropolisation, et publié en 2016, qui expose l'évolution de l'agglomération d'Alger depuis la colonisation jusqu'aux années 2000.

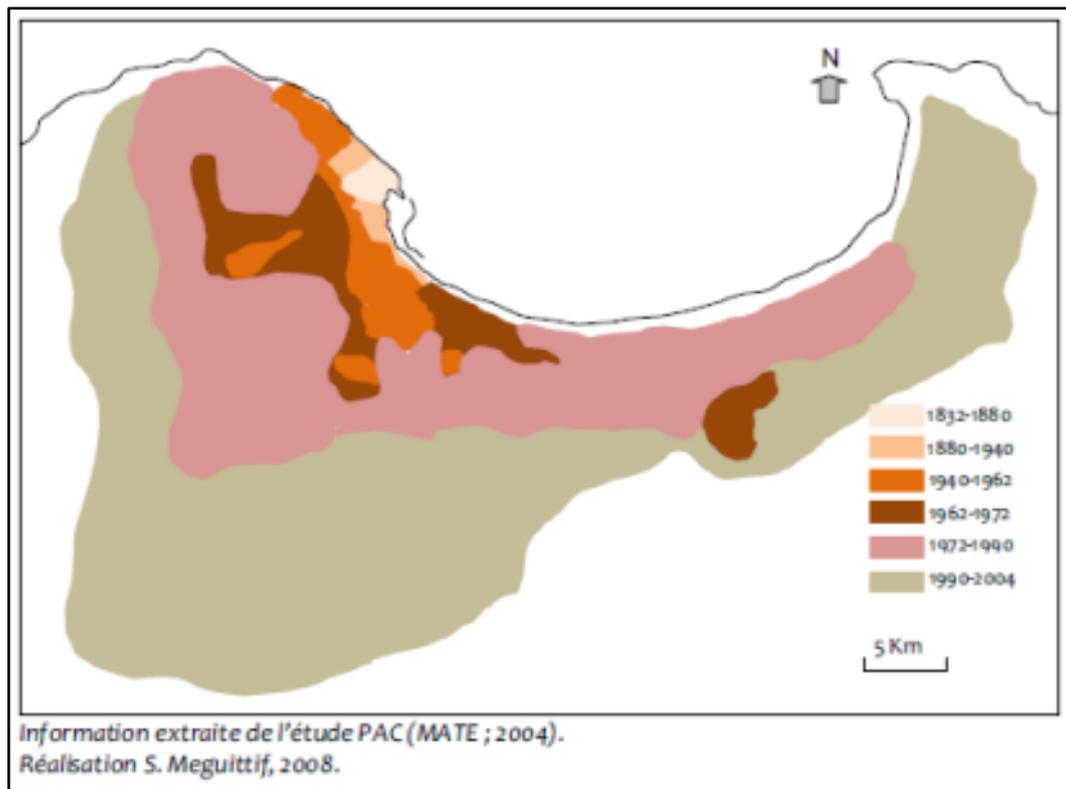


Figure 3.2. L'évolution de l'urbanisation de l'agglomération d'Alger.

Source : (Laiche M, 2016).

C'est aussi ce qu'affirme aussi Amireche, L et Cote, M dans leur article intitulé : De la médina à la métropole, dynamiques spatiales d'Alger à trois niveaux, publié en 2006, lorsqu'ils parlent de ses multiples extensions suite à l'indépendance : « elles ont occupé aussi bien les terrains interstitiels que des terrains en proches périphéries. »

La crise de logement accrue, et le manque d'équipements étaient la raison derrière la création des réserves foncières communales en 1974 – et qui ont été ensuite généralisées sur l'ensemble du pays-. Cela a donné naissance à plusieurs périphéries, dispersées et à différents niveaux d'importance. La consommation des terrains agricoles au tour d'Alger a marqué cette période. Depuis les années 90, les expansions sont plus étudiées et métrisées grâce aux nouvelles orientations de la planification urbaine. La carte d'évolution spatiale d'Alger réalisée par Amireche L et Cote M, expertise le processus d'étalement urbain sur la période de 1830 à 1995, avec une lecture chronologique des situations qui représentent des étapes de transitions, selon les auteurs :

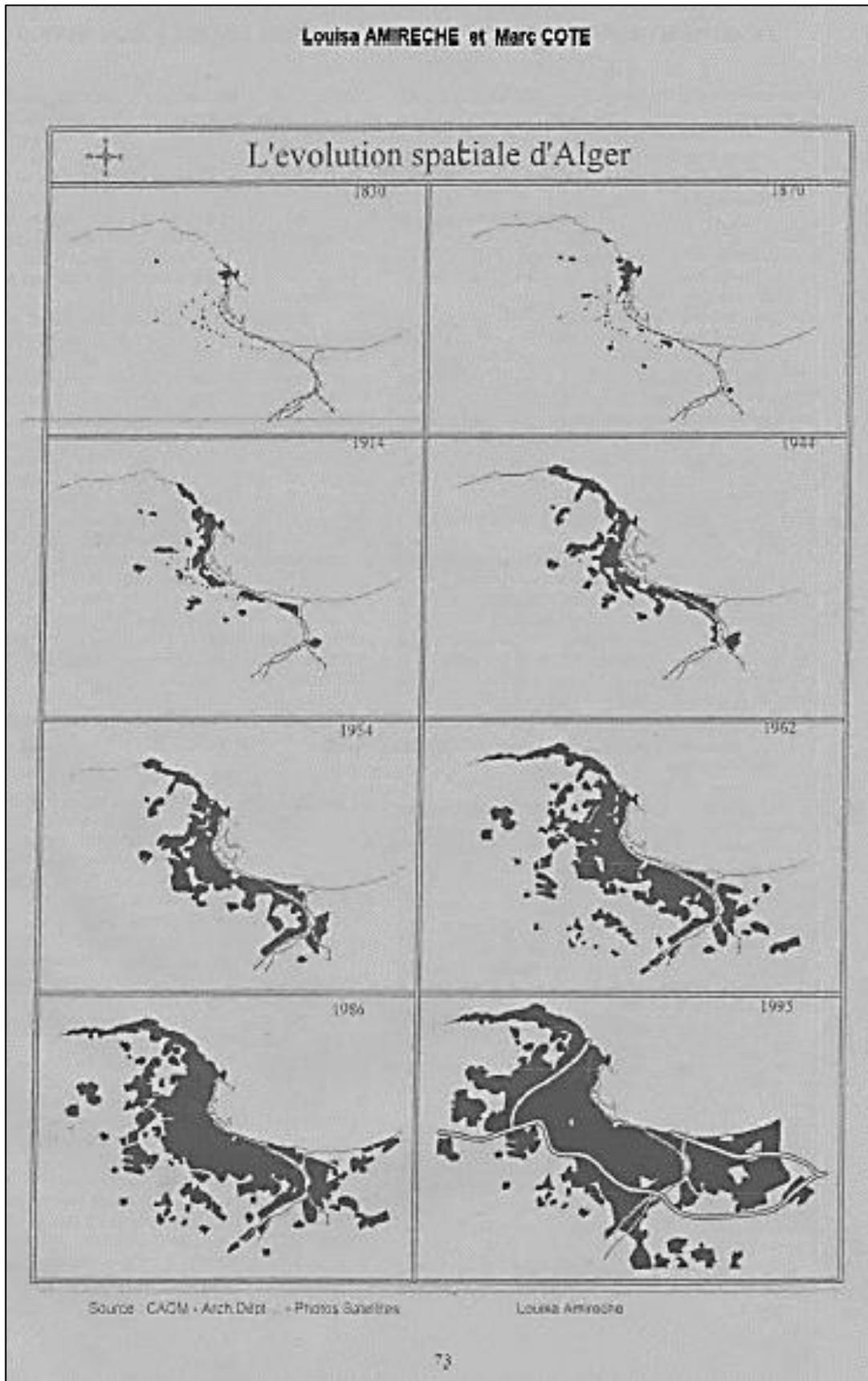


Figure 3.3. L'évolution spatiale d'Alger de 1830 à 1995.

Source : Amireche L & Cote M. 2006.

### **3.3 Alger à travers ses instruments d'aménagement : une ambition de métropolisation ?**

La ville d'Alger a toujours été rythmée par une vitesse de développement qui n'est comme aucune autre ville algérienne. Par une succession de plans d'aménagement sans réponses claires au processus de métropolisation. En matière d'instruments, deux périodes ont marqué l'agglomération : la première de 1962 à 1990 intervient dans le contexte d'une économie dite planifiée, et la seconde de 1990 à ce jour s'inscrit dans le cadre d'une économie de marché ou en transition.

#### **3.3.1 De 1962 à 1990**

##### **3.3.1.1 1962 -1968 : continuation des plans d'urbanisme hérités**

Après l'indépendance, la CADAT a continué dans la vision des orientations du plan de Hanning de 1954, et qui se résument à :

- L'extension vers les hauteurs et le plateau des Anassers et la requalification des quartiers qui y sont localisés
- La densification du centre-ville ainsi que la réorganisation du système urbain
- Le consolidation de la vocation tertiaire de la bande côtière
- Le déplacement de toutes les activités industrielles et productives vers la zone Est d'Alger.

Jugé coûteux, les orientations de ce projet n'étaient pas appliquées.

##### **3.3.1.2 1968 – 1975 : Le plan d'urbanisme du COMEDOR**

Le comité permanent d'étude, de développement et d'organisation de l'agglomération d'Alger (COMEDOR), créé en 1968, était chargé d'élaborer un nouveau plan d'urbanisme à l'horizon 1985. Il reprend l'option de l'extension vers l'Est au détriment de l'option Sud-Ouest (les hauteurs) du fait de la nature de son site présentant d'énormes difficultés de liaisons avec la ville existante.

Du fait que le centre d'Alger, déjà congestionné, ne peut pas accueillir à la fois toutes les activités et fonctions décisionnelles propres à une capitale. La délocalisation d'une partie des fonctions s'est faite à l'Est de l'agglomération, où le site facilite l'organisation des

liaisons rapides, aussi bien avec le centre actuel qu'avec le reste de la wilaya et du pays, liaisons qu'il option impossible à l'Ouest faute de la discontinuité de son site.

Dans cette période, deux schémas de structures distinctes ont apparu, mais qui oriente également l'urbanisation de la capitale vers l'est. Il s'agit de :

- Le schéma de structures élaboré par l'ECOTEC, qui à côté de l'extension Est, il propose des opérations de densification du tissu déjà existant, notamment à El Harrach, Hussein Dey et la casbah.

- Le schéma de structures proposé par l'architecte OSCAR NIEMEYER, qui vise une nouvelle structuration à travers des opérations de prestige tels que la réalisation de complexe monumental, la cité gouvernementale, la cité des affaires et la cité diplomatique.

A partir de 1972, les options du plan de développement et d'aménagement de l'agglomération d'Alger ont été remises en cause en faveur des opérations de restructurations et rénovation. Parmi les quel on cite la création de la rocade Sud d'Alger, le désenclavement de Bab El Oued, et la rénovation du quartier El Hamma.

### **3.3.1.3 De 1975 à 1986 : Le Plan d'Orientation Générale (POG)**

Le POG s'est basé dans sa proposition sur les deux variantes précédentes : il localise à l'Est des projets de prestige à l'instar de l'Université des Sciences et de la Technologie de BAB EZOUAR, le parc des expositions..., alors qu'à l'Ouest il implante de grands équipements sportifs et de loisirs à l'instar du parc zoologique, des complexes touristiques, le complexe olympique....

Le POG établit les critères de restructuration de l'espace ainsi que les objectifs à poursuivre dans la programmation et les études à effectuer préalablement. Il était approuvé en 1975, puis remis en cause quelque année après son approbation.

### **3.3.1.4 1986 – 1990 : Le plan d'urbanisme directeur (PUD)**

Le P.U.D, élaboré par le CNERU (Centre National d'Etudes et de Réalisations Urbaines) en 1986, contrairement à ses précédents il a orienté d'extension de l'urbanisation vers le Sud-Ouest. Il n'a pas été approuvé. En revanche, son programme d'habitats et d'équipements de cette période était réalisé en dehors de ses dispositions. Ce plan était très critiqué par le fait de son caractère statique, et peu économique, car il représentait « des

limites intrinsèques en relation avec les démarches d'élaboration : il est un acte purement administratif et technique où les seuls acteurs sont les pouvoirs publics (commune, daïra, wilaya, services ministériels, organismes publics... »).

### **3.3.2 Période 1990-2012 : de nouveaux instruments pour une nouvelle époque**

Résultat des réformes de 1990, les instruments d'urbanisme : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme PDAU, ainsi que le Plan d'Occupation du Sol POS ont vu le jour. Ces plans ont remis en cause les plans d'urbanismes traditionnels et leur manière de conceptions afin de s'adapter avec les exigences de cette ère caractérisée par la libéralisation du marché, le changement des politiques foncières et l'accès à la propriété.

#### **3.3.2.1 1990-1997 : Le PDAU d'Alger : Un instrument inadapté**

Le premier PDAU d'Alger était élaboré dans une période caractérisée par la crise de l'insécurité et l'instabilité. Il a repris dans une grande partie les orientations du PUD. Malgré qu'il a opter pour l'implication du citoyen dans le processus d'aménagement dans une optique de concertation, il ne représentait pas vraiment une référence des actions publique, en vue du contexte particulier de cette période.

#### **3.3.2.2 1997-2000 : Le Grand Projet Urbain GPU**

Suite à l'établissement du « Gouvernorat du Grand Alger » en 1997, qui est venu remplacer la wilaya. Le G.P.U a vu le jour comme étant un document d'aménagement et de développement pour la capitale en réponse à une forte volonté de permettre à Alger d'accéder au rang de métropole méditerranéenne.

Ce plan avant-gardiste a présenté un projet en rupture avec toutes les traditions des plans précédents, et s'est inspiré plutôt des problématiques de l'urbanisme contemporain. Il a introduit des nouveaux concepts tels que « Projet Urbain », « Gouvernance », ou encore « acteurs urbains » dans le langage urbanistique algérien.

Défini comme « un système d'administration et de gestion d'un territoire, basé sur la communication, le dialogue permanent, la concertation et la coordination des initiatives en vue de fédérer en un projet commun tous les opérateurs institutionnels » (Le Gouvernorat du Grand Alger, 1998). Il dresse une vision métropolitaine à la capitale contrairement aux plans

précédents. Il était remis en cause deux ans après son élaboration suite à la dissolution du Gouvernorat du Grand-Alger en 2000.

### **3.3.2.3 2005-2012 : des instruments pour l'Alger de demain**

Suite à l'abandon du GPU, la wilaya d'Alger ne disposait d'aucun instrument d'orientation officiel. Du coup de 2000 à 2005, les programmes d'équipements et de logements étaient réalisés en fonction des disponibilités foncières.

A partir de 2005, dans le cadre d'une dynamique constructive qui caractérisait le pays, une réflexion sur l'avenir de l'urbanisation du pays et en particulier de la capitale Alger s'est déclenchée. Le schéma national d'aménagement du territoire SNAT élaboré en 2007, abordait la question de la métropolisation d'Alger. Suite à cela, le Schéma Directeur d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine Algéroise SDAAM était élaboré en 2008. Ce document empiétait sur le territoire d'autres wilayas, proposant la création d'une commission de développement de l'aire métropolitaine d'Alger et une Agence de gestion de l'aire métropolitaine.

Parallèlement, la wilaya d'Alger lance le plan de développement de la baie d'Alger, ainsi que la révision du PDAU d'Alger, qui concerne toutes les 57 communes de la wilaya. Le modèle adopté pour le PDAU repose sur une approche systémique du territoire et sur une forte composante opérationnelle qui veut rompre avec le modèle dépassé et simpliste de la planification fonctionnaliste rigides.

Dans une perspective opérationnelle, il s'appuie sur un modèle de programmation et d'exécution de diverses actions, fondé sur un cadre de projets structurants, à contractualiser, qui permettront de matérialiser sur le terrain un nouveau paradigme d'organisation du territoire de la Wilaya d'Alger, intervenant de façon chirurgicale sur les zones et sur les domaines reconnus d'importance stratégique, afin de corriger des dysfonctions et d'introduire de nouvelles qualifications et des facteurs de compétitivité. (LE Master plan d'Alger, 2011)

Ce nouveau PDAU a pour objectif de faire d'Alger :

- Une capitale internationale, c'est-à-dire un carrefour du territoire national vers le monde ;

- Une région urbaine, à savoir le pivot d'un développement équilibré et solidaire de ses territoires
- Un « pôle d'excellence », en l'occurrence un moteur et une vitrine du développement tertiaire de l'Algérie ;
- Une Alger « Blanche », une ville belle où la modernité emménage dans les traces de l'histoire ;
- Une « ville à part entière », un territoire qui maîtrise son étalement urbain et organise son extension ;
- Une « ville des mobilités et des proximités », c'est-à-dire agréable à vivre ;
- Une « ville durable », un exemple en matière de préservation de la nature et de protection contre les risques naturels et technologiques. (Laiche M, 2016)

### **3.4 De l'étalement urbain à la métropolisation... un phénomène de rapports à l'internationalisation ?**

Selon la loi 01-20 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire, une métropole est une « Agglomération urbaine dont la population totalise au moins 300 000 habitants et qui a vocation, outre ses fonctions régionales et nationales, à développer des fonctions internationales ».

Le phénomène de métropolisation de la capitale Alger représente une singularité nationale, on parle de la ville la plus dense du pays, l'hypercentre des pouvoirs décisionnels, la vitrine de sa pérennité et son développement. Dont la région est caractérisée par un taux d'urbanisation de 80%, alors qu'il ne dépasse pas une moyenne 60% au niveau national. (RGPH,2008)

En vue de sa spécificité historique, et socio-économique, comme étant un bassin d'urbanité, d'opportunités et d'emplois, Alger n'a cessé d'attirer de plus en plus les populations de la région avoisinante, faisant développer une mobilité pendulaire domicile/travail et/ou domicile/études qui s'étale à même 10 wilayas de la région nord-centre du pays. Il s'agit d'une forte caractéristique de la métropole et ses zones périurbaines issue de l'étalement urbain, et le zonage des activités. En effet le fonctionnement de la capitale « a changé

d'échelle en s'agrandissant, pour devenir un territoire de plus en plus vaste, c'est-à-dire un territoire de la quotidienneté (un territoire qui regroupe la ville et des localités qui fonctionnent avec elle) » (AMIRECHE L, 2007)

SAFAR ZITOUN M rejoint le même avis en affirmant que L'étalement urbain quasi continu d'Alger en direction de sa périphérie, contraint ses habitants à de fortes mobilités depuis leurs habitations en banlieue (SAFAR ZITOUN M, 2014).

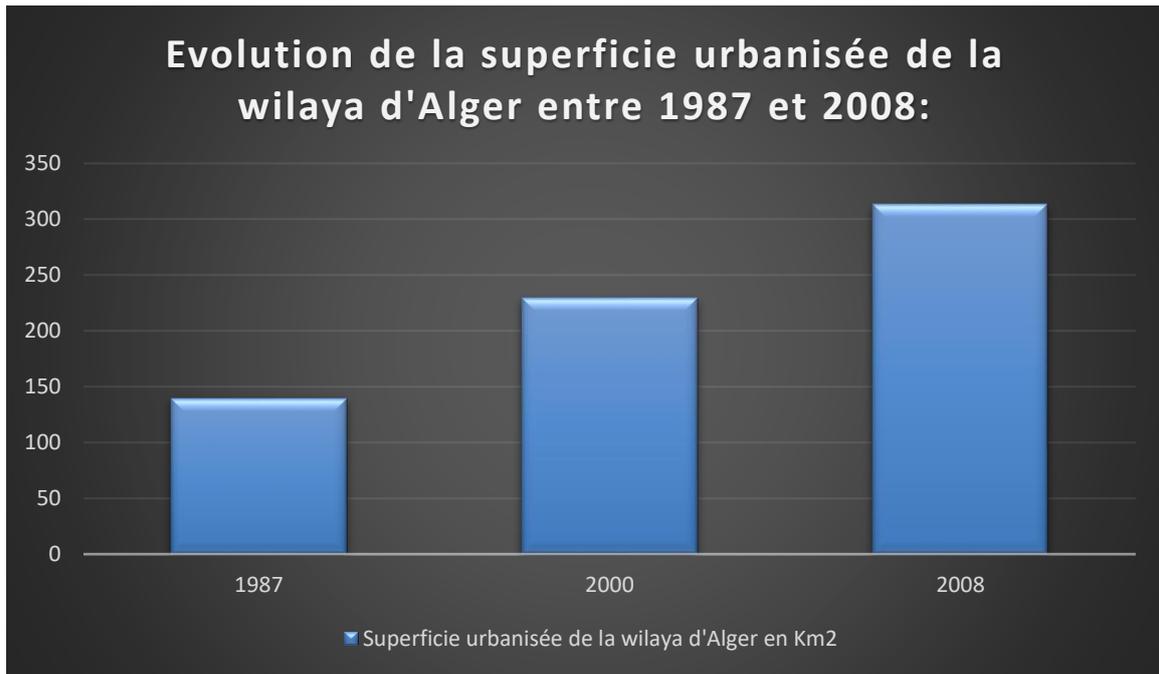


Figure 3.4. Evolution de la superficie urbanisée de la wilaya d'Alger entre 1987 et 2008.

Source : (SAFAR ZITOUN, 2022).

En constate alors que la superficie urbanisée de la wilaya d'Alger s'est multipliée par trois entre 1987 et 2008. En effet, son développement s'est orienté vers l'intérieur, ce qui a contribué à basculer petit à petit son centre de gravité spatiale, puis économique au-delà du centre historique de la capitale.

Les nouvelles dynamiques démographiques et spatiales d'Alger ont fait d'elle sans aucun doute une métropole affirmée, en attente de l'accompagnement d'un projet de métropolisation économique, qui fera d'elle un centre de la méditerranée, doté d'un fort positionnement géographique dans sa région.

Cette constatation était le fondement du projet de modernisation d'Alger, la métropole dont les instruments d'urbanisme traditionnels ne sont plus capables de gérer ou encadrer son

phénomène urbain. Dans ce propos, les autorités publiques sont allées vers la mise en œuvre de nouveaux documents de planification urbaine issus de la Loi n° 01-20 qui sont : le Schéma directeur d'aménagement de l'aire métropolitaine d'Alger (SDAAM) qui porte sur les espaces et territoires en coévolution des quatre wilayas Alger, Tipaza, Blida et Boumerdès, et le Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de la wilaya d'Alger (PDAU), appelé aussi le « Master Plan d'Alger » (Saidani, 2020)

Ce projet de modernisation d'Alger se met en ordre avec les enjeux territoriaux du schéma national d'aménagement du territoire horizon 2025, et qui se résume en :

- 1- La reconquête du territoire
- 2- L'adaptation du système urbain aux exigences futures
- 3- La compétitivité territoriale
- 4- L'équité territoriale
- 5- La durabilité territoriale
- 6- La gouvernance des territoires

Il s'organise en 04 grandes phases, à chacune son intitulé et ses projets, et qui sont comme suit :

- 1- L'étape de l'embellissement de la Capitale : qui s'étale entre 2009 et 2014, et s'intègre dans le cadre des préparatifs pour les célébrations du cinquantenaire de l'indépendance.
- 2- L'étape de l'aménagement de la baie d'Alger, qui représente la carte postale de la capitale, et qui s'intègre dans le cadre des préparatifs pour l'organisation d'éventuels grands événements internationaux. Elle s'étale entre 2015 et 2019.
- 3- L'étape de la requalification de la périphérie de la capitale ainsi sa transformation en une éco-métropole de la méditerranée, et cela entre 2020 et 2024.
- 4- L'étape finale qui consiste à la consolidation de tout le travail qui était fait et faire d'Alger une ville-Monde. Cette dernière étape s'étalera entre 2025 et 2029.

L'illustration suivante présente la chronologie de ces différentes étapes selon le PDAU d'Alger :



Figure 3.5. Chronologie des phases du projet de modernisation d'Alger.

Source : PDAU Master Plan d'Alger 2011.

Ce projet s'articule autour d'une vision stratégique consolidé par un ensemble de sept ambitions, qui, dans le cadre politique, visent à configurer « Alger de demain » :

- Positionnement :
  - Alger, « ville emblématique »
- Socio-économie :
  - Alger, « moteur du développement tertiaire de l'Algérie »
- Occupation du territoire :
  - Alger, « ville belle qui maîtrise son étalement »
- Environnement :
  - Alger, « éco-métropole de la Méditerranée et ville jardin »
- Mobilité :
  - Alger, « ville des mobilités et des proximités »
- Risques :
  - Alger, « ville sûre »
- Gouvernance :
  - Alger, « ville, empreinte de bonne gouvernance »

Cette stratégie ambitieuse s'organise autour de 04 échelles en 04 étapes. Elle est fondée sur 06 piliers. Cette structure est expliquée par le schéma et la carte suivants :

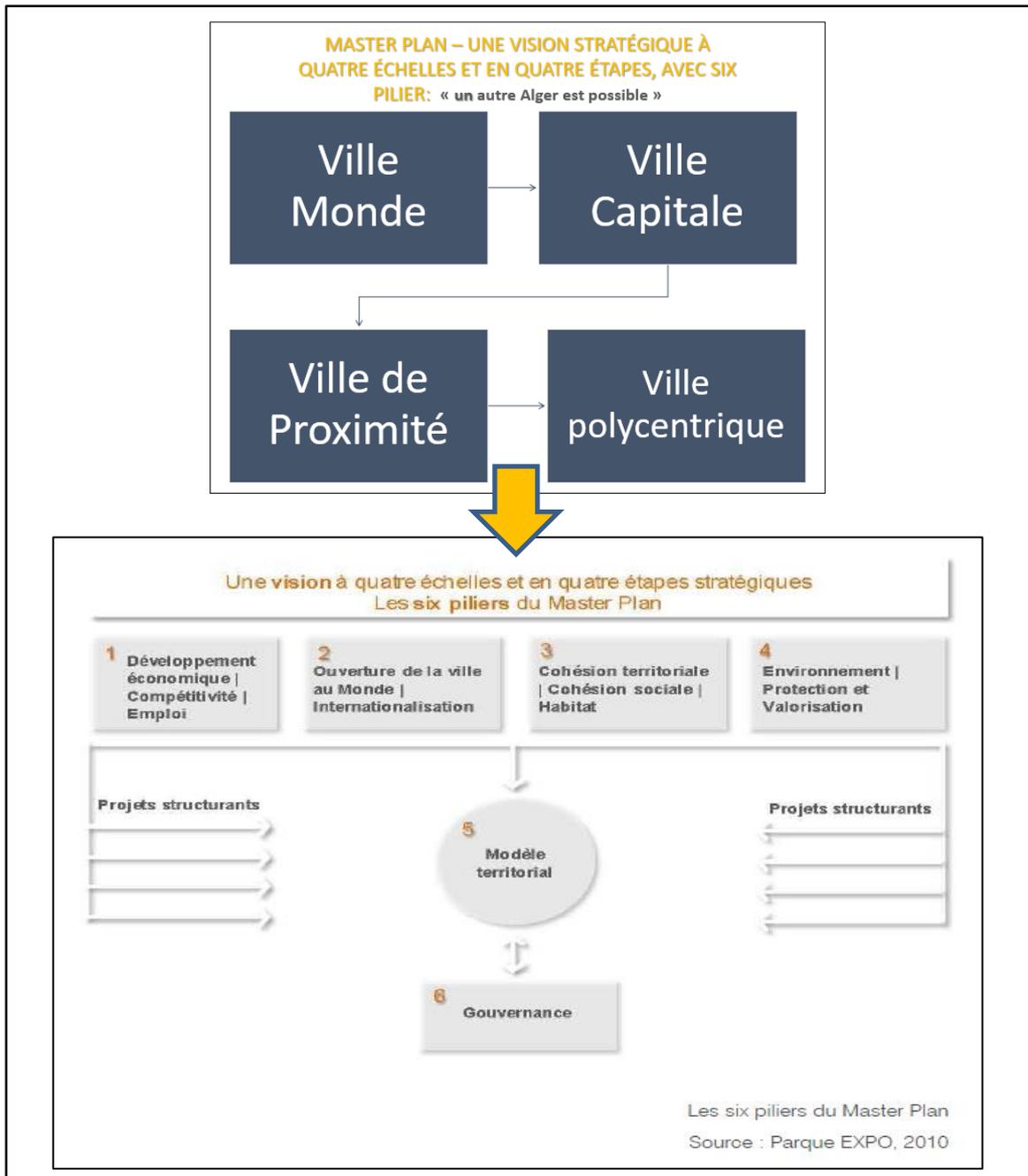


Figure 3.6. Schéma d'articulation de la vision stratégique pour « Alger de demain ».

Source : PDAU Master Plan D'Alger 2011.

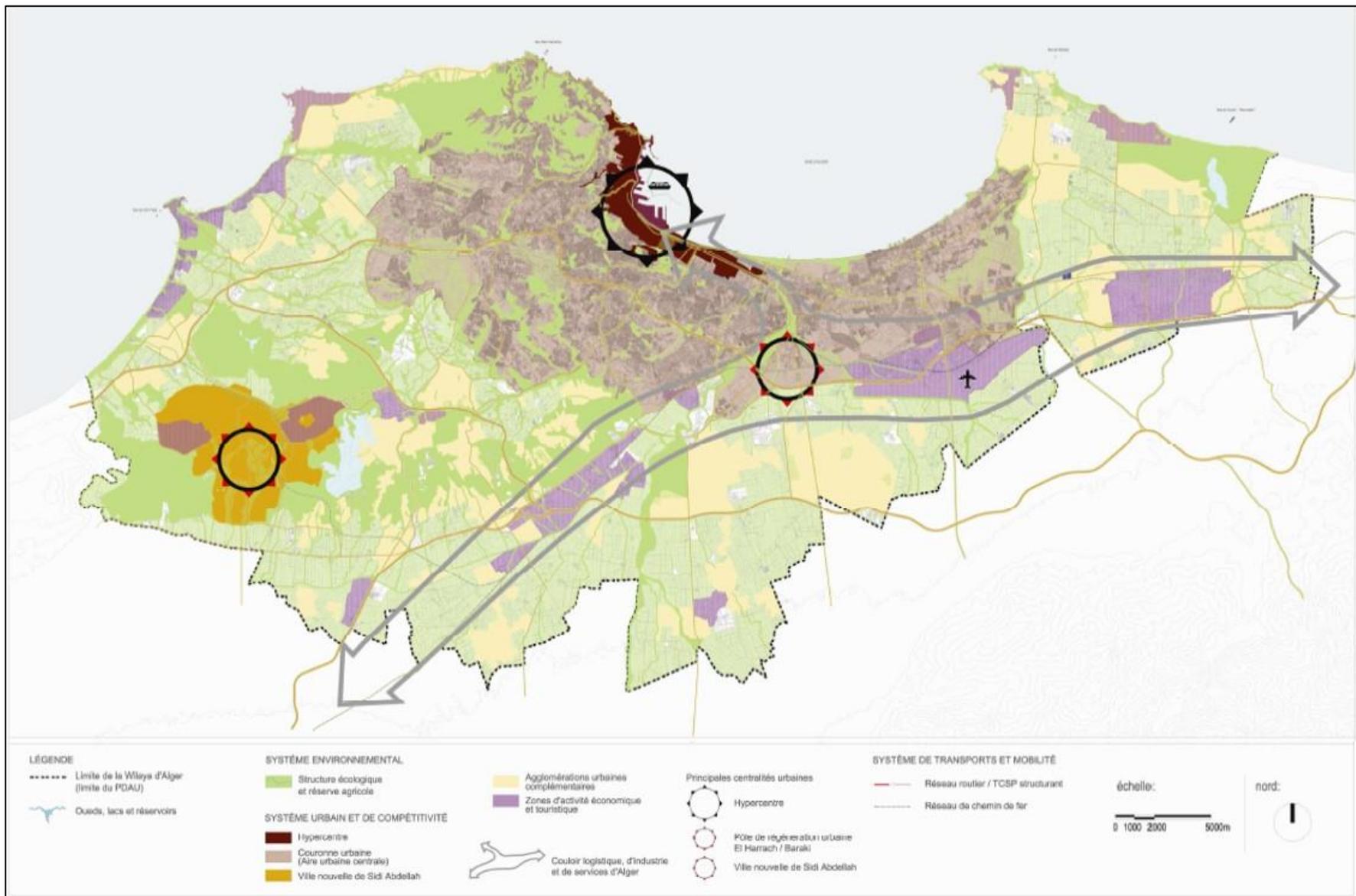


Figure 3.7. Stratification des différents systèmes selon la vision stratégique de développement et de modernisation d'Alger.

Source : PDAU d'Alger 2011.

### **3.5 Les grands projets de modernisation d'Alger...un renouvellement de la production urbaine ?**

Les enjeux de la fabrication de la ville en Algérie ont dépassé la situation de crise qui nécessitait de répondre en urgence à un besoin standard en logements et équipements. On est aujourd'hui en phase de révision des modalités de la production urbaine en tenant compte des dynamiques sociales, économiques et environnementales. En effet, le débat urbanistique au niveau national s'est mis d'accord sur la limite des instruments d'aménagement et d'urbanisme utiliser pour régler le fait urbain depuis un bon moment (Sidi Boumediene, 2013). Selon S.Kehal et A.Bouchareb , la vocation de ses documents essaye de se développer, et de passer de la prescription des sols à travers un langage juridique, vers une génération de développement dans un cadre de vision stratégique. (Kehal Sihem, 2019)

Le Master Plan d'Alger s'est développé dans cette optique, à travers une conception qui prend en considération les transformations territoriales de la capitale, en adaptant une démarche basée sur une vision ambitieuse de développement d'une métropole qui répond aux normes internationales. Il se décline sur une série de projets structurants, qui ont pour objet de réhabiliter, de restructurer, de requalifier, de réaménager et reconquérir l'ensemble du territoire algérois.

Malgré l'ambition de ce projet, et le renouveau constaté dans son approche et sa manière de faire, beaucoup d'études et d'analyse ont évoqué des critiques lui concernant, notamment par rapport à :

- L'insuffisance de la mobilisation et de l'intégration des acteurs publics locaux au niveau des assemblés populaire communale lors de la mise en œuvre de sa stratégie, ce qui a résulté des décalages entre vision projetée et réalité locale lors de la mise en œuvre des actions.
- Le faible montage financier des projets, ce qui a résulté des estimations incorrectes, donc de lourdes procédures de corrections. Aussi l'absence d'option de partenariat Public/privé.
- Le manque d'évaluation des indicateurs de performances locales émergentes et leur intégration lors de la planification et le choix de localisation de projets.
- L'ambiguïté du statut du projet urbain par rapport à la législation urbanistique algérienne.

Ces problèmes et autres ont obligé l'organisation de longues négociations de concertation pour arriver à l'établissement d'un consensus partagé après quatre ans. Ce n'est qu'en 2015 que l'accord avec les communes était obtenu, ce qui nous renvoie encore une fois vers le problème du facteur temps qui est un élément décisif de la réussite d'un projet ou son déphasage avec la réalité.

Le tableau suivant résume les différentes opérations urbaines ainsi que projets d'équipements et d'infrastructures qui font partie du programme du nouveau Master Plan d'Alger horizon 2029, qui se caractérisent par leur répartition au niveau du territoire de la Capitale :

Tableau 3.2. Les différents projets structurants d'Alger selon son Master Plan.

Type de projet	Opérations
Les Grandes Opérations Urbaines	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réhabilitation de la Casbah</li> <li>Réhabilitation du centre historique</li> <li>Restructuration du Hamma-Hussein Dey</li> <li>Requalification des grands ensembles</li> <li>Réaménagement de la baie d'Alger</li> <li>Reconquête des berges de Oued El Harrach</li> <li>Régénération du Lac de Reghaia</li> <li>Régénération de la décharge de Oued Smar</li> <li>Restructuration des zones d'activités</li> <li>Restructuration des zones Industrielles</li> <li>Le Quartier d'Affaires de Bab Ezzouar</li> <li>Le Parc Des Grands Vents Dounia à Dely Brahim</li> <li>La Zone d'Extension Touristique de Zeralda et Ain Taya</li> <li>Projet Smart City</li> </ul>
Les Grands Equipements Métropolitains	<ul style="list-style-type: none"> <li>La Grande Mosquée d'Alger</li> <li>La Faculté de Médecine à Ben Aknoun</li> <li>La faculté de Droit à Said Hamdine</li> <li>La Musée de l'Afrique</li> <li>Le Grand Opéra d'Alger à Ouled Fayet</li> <li>Le Centre International de conférence à Ain Benian</li> </ul>

	La Bibliothèque Arabo-Sud Américaine à Zeralda Le Stade de Beraki L'embouchure de Oued El Harrach La Gare Multimodale de Hamma Les Parkings Relais
Les Infrastructures	Le paysagement des autoroutes Les Pénétrantes et Echangeurs L'Extension du Tramway L'Extension du Métro L'Extension du téléphérique Le nouvel aéroport international Le Transport urbain maritime La Numérisation de Quartiers (TNT, 3G) Centrales Electriques Centrales de dessalement de l'eau de mer Station d'épuration des eaux usées de Beraki CET de Rouiba
Ville Nouvelle	Ville Nouvelle de Sidi Abdellah, orientée vers les nouvelles technologies.

Source : PDAU d'Alger 2011.

La carte suivante représente leur répartition sur le territoire de la wilaya selon quatre piliers majeurs :

- Développement économique
- Ouverture au monde
- Cohésion territoriale
- Environnement

Parmi ces projets, beaucoup ceux qui sont déjà réalisés, et qui contribuent aujourd'hui à l'instauration de l'image de la capitale comme étant ville moderne ouverte au monde, qui s'adapte de plus en plus aux normes universelles. Les illustrations qui suivent représentent quelques-uns de ces projets réalisés :

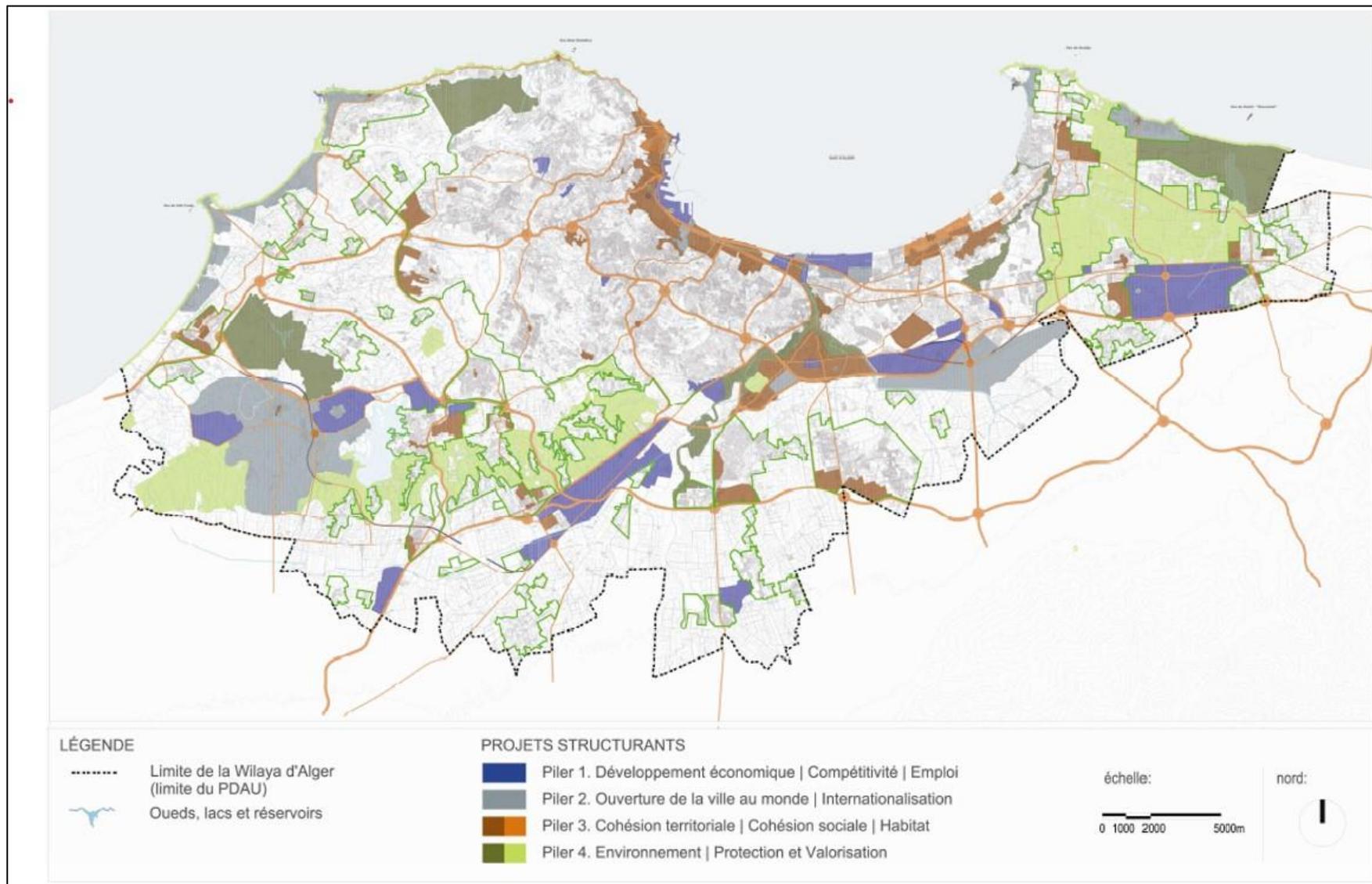


Figure 3.8. Les projets structurants de la Wilaya d'Alger et leur répartition sur son territoire selon les différents piliers de son Master Plan Horizon 2029.

Source : PDAU d'Alger 2011.



Figure 3.9. La Mosquée d'Alger, lancée en 2012, réalisée en Avril 2019 et inaugurée en Octobre 2020. Source : Jeune-Indépendant.net 2021.

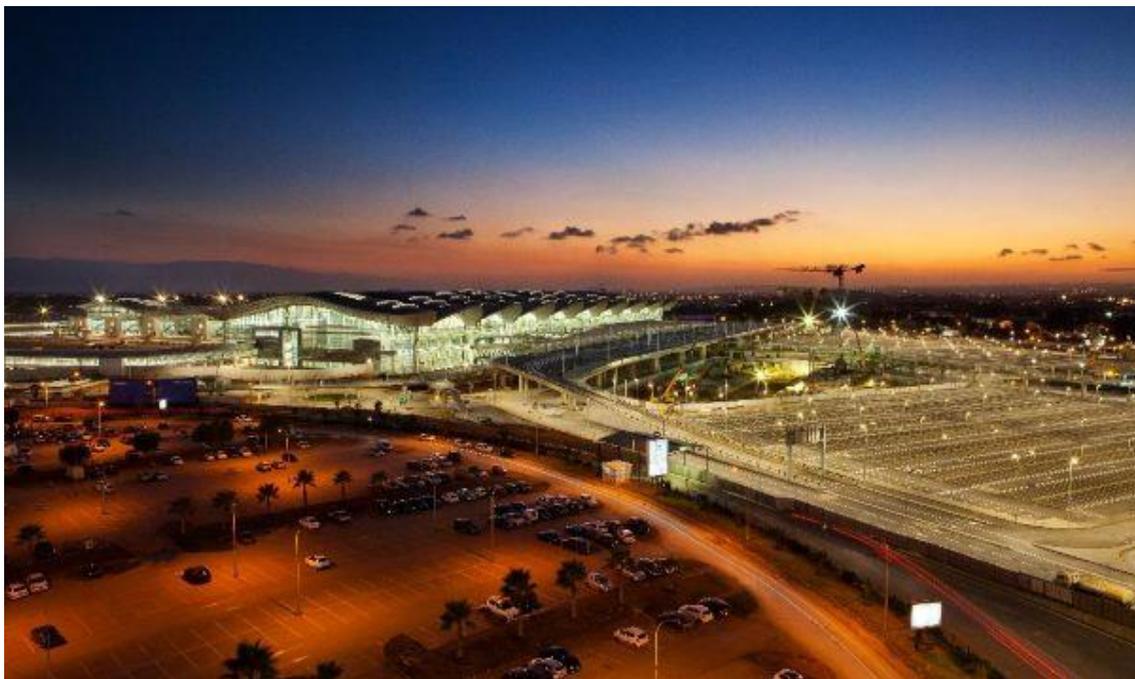


Figure 3.10. Le nouvel aéroport international Houari Boumediene, lancé en décembre 2012, et inauguré en Avril 2019.

Source : Dzentreprise.net 2020.



Figure 3.11. Le centre international de conférence Abdellatif Rahal, inauguré en septembre 2016.  
Source : Cic-alger.com 2022.



Figure 3.12. L'Opéra d'Alger Boualem Bessayah, inauguré en juillet 2016.  
Source : Operaalger.com.dz.



Figure 3.13. Le métro d'Alger, inauguré en octobre 2011.

Source : Aps.dz 2022.



Figure 3.14. Le tramway D'Alger, inauguré en mai 2011.

Source : Algérie360.com.



Figure 3.15. Le quartier d’Affaires d’Alger à Bab Ezzouar.  
Source : Googleimage.com 2022.



Figure 3.16. Parque Sablet, réaménagement de la Baie d’Alger.  
Source : Googleimage.com 2022.

### **3.6 L'émergence des nouvelles centralités... des espaces gagnants ?**

« Dans les imaginaires, les discours et les pratiques, les grandes villes et les métropoles sont perçues comme les « espaces qui gagnent », voire comme les « espaces des gagnants ». Elles font l'objet d'une forte valorisation dans les discours politiques et publicitaires et sont aussi au cœur des stratégies d'investissement et de localisation d'activités économiques ». (Bisson, 2020)

En effet, Alger jouit de cet aspect décrit par Bisson B, du fait qu'elle est la première ville à l'échelle nationale, caractérisé par la densification et la diversité de ces activités. Elle est le point de convergence de pouvoir politique, de dynamique économique, et d'attractivité territoriale par rapport à tout le reste du pays. Mais qu'on est-il de sa périphérie, qui était pendant longtemps une zone défavorisée dépourvue de tout aspect d'attractivité ?

D'après l'histoire des opérations d'aménagement urbain que la capitale a connu depuis l'indépendance, les zones périphériques présentaient toujours des options favorables pour désengorger le centre congestionné et saturé, et offrir les possibilités d'extensions en faveur de la restructuration et du développement. Aujourd'hui, les différents projets de renforcement de l'infrastructure de la capitale, localisés sur l'ensemble du territoire algérois, et émergeant dans le cadre de son Master plan portant les caractéristiques d'un grand projet urbain ; contribuent énormément au renforcement de son attractivité territoriale, mais sur tout à l'émergence d'un réseau de centralités périphériques au service de la redynamisation de son territoire et sa vocation de métropole.

En effet, que ce soit des infrastructures de transport ( le nouveau maillage routier, l'extension de l'aéroport, tramway, métro, bus, téléphériques, funiculaires, navette maritimes...) qui améliore les conditions de mobilité à son niveau et permet de requalifier les relations centre/périphéries, et de maîtriser le processus de périurbanisation (Laiche M, 2016), des nouveaux équipements d'envergure nationale jouissant d'aspect de modernité et rependant aux normes internationales, à l'instar du nouveau centre international de congrès CIC à Ain Benian, la grande opéra d'Alger à Ouled fayet, la grande mosquée d'Alger à El Mouhamadia, le nouveau stade de Berraki, le centre africain des technologies de communication et de technologies avancées à Sidi Abdellah, le quartier d'affaires à Bab Ezzouar (Berezowska Azzag, 2016)... ces réalisations marquent les nœuds de nouvelles centralités urbaines émergentes, et contribuent significativement au développement de l'attractivité et la vitalité

de ces zones, à travers la génération d'une dynamique sociale et économique en faveur d'un équilibre de distribution spatiale de la population, des activités, et donc des opportunités.

A vrai dire, grâce à cette dynamique de transformations conséquentes au niveau des opérations d'aménagement, « Au-delà du processus de périurbanisation, nous assistons à la modification de la relation centre-périphérie avec l'émergence de nouvelles centralités. » au niveau de la capitale (Laiche M, 2016)

Ces projets et, à côté de d'autres tel que l'aménagement de la baie d'Alger, la revitalisation du centre historique, la requalification de la périphérie, la réalisation de 14 pôles d'habitat intégrés... représentent des projets emblématiques capable de générer des moteurs de développement socioéconomique qui travaillent en synergie à travers l'ensemble de territoire algérois, intégrant ces nouveaux centres périphérique – à différents degrés- dans une dynamique constructive des plus remarquable à l'échelle du pays, tout en reflétant une image de modernité urbaine, en faveur d'une mise en œuvre de la relations avec d'autre villes à l'échelle nationale et même internationale.

Ces relations doivent sortir du cadre étroit des relations purement commerciale, voir même politique et administratives, si on veut confirmer le statut de métropole de rang international. Ce dernier exige la disposition de capacités organisationnelles amplifiées ainsi qu'un mode de gouvernance qui lui permet d'être un pôle de développement et de création de richesses, capable d'attirer les capitaux étrangers, élément vecteur et fondamentale du métropolisation. Un grand défi à relever, du fait que l'aire métropolitaine d'Alger reste toujours tributaire dans sa gestion aux institutions classiques : les assemblées de communes et l'assemblée de wilaya, deux organes restant sous le contrôle et la tutelle du wali à des degrés divers ... Une telle réalité « ôte tout pouvoir aux élus, morcelle les décisions sur la ville, fait pénétrer le pouvoir de l'administration au plus profond de la ville » (Boumedienne, 2006).

### **CONCLUSION DU 3<sup>ème</sup> CHAPITRE**

*« L'étude du gouvernement des villes suscite un intérêt plus grand parce que les enjeux liés à la ville sont forts. Ceci explique pourquoi la problématique de la gouvernance urbaine a fait une percée plus forte dans les travaux. Les villes sont devenues le lieu privilégié de l'innovation sociale et politique, notamment dans le domaine de la gestion des affaires publiques » (Le Galès, 1995)*

Au-delà de la nouvelle vision stratégique que Le Master Plan d'Alger apporte à la capitale qui est à la recherche de se positionner sur la toile de la méditerranée, il a également pris en considération ce volet si important pour tout réussite d'un projet urbain – qui est la gouvernance-, à travers l'instauration d'une dynamique participative entre les différents acteurs ayant intérêt dans la production urbaine. Sa démarche collective instaure la concertation progressive en tant qu'un élément de base dans son élaboration. Alger devrait être pensée comme « superposition de logiques et non une addition. » (Benaïssa, 2016)

Dans cette même logique, le nouveau paradigme de son territoire a poussé les réflexions vers la nécessité de construire un nouveau modèle territorial, qui répond aux exigences de son avenir et ses ambitions. L'adaptation de la capitale au modèle de ville polycentrique tire son importance de la nécessité de définir un nouveau système en faveur du renforcement de la cohésion sociale, l'assurance de l'accès aux biens et aux services publics, la prise en considération de la durabilité environnementale, et de la compétitivité économique de son territoire en perpétuelle croissance et transformation. Un tel objectif ne pourra être atteint qu'a travers la mise en place d'un réseau hiérarchisé d'agglomérations urbaines qualifiées et denses, bien connectées entre elles et desservies par des fonctions intermédiaires. Il y a nécessité d'instaurer la notion d'intercommunalité.

Ce modèle polycentrique sera-t-il capable de générer des opportunités à l'ensembles des agglomérations urbaines au tour de la capitale, à travers sa vision fondée sur l'instauration de nouvelles dynamiques constructives à leur niveau à travers de nouvelles fonctions et de nouvelles compétences adaptés à leurs atouts et tendances, tout en valorisant les activités économiques de proximité et les activités économiques structurantes, qui seront apte de contribuer à l'affirmation de la métropole dans les contextes international, national et régional comme moteur de développement ?

**CHAPITRE IV**  
**BAB EZZOUAR, ENTRE EVOLUTION ET RUPTURES : ETAT DES LIEUX ET**  
**PERSPECTIVES**

**INTRODUCTION**

Dans Sa stratégie horizon 2025, la capitale Alger-cette ville emblématique et historique, vitrine du pays- se projette comme « Ville de demain », une ville motrice du développement tertiaire de l'Algérie, une ville belle qui maîtrise son étalement, une éco-métropole de la méditerranée, ville jardin, ville des mobilités, des proximités, ville sûre et ville empreinte de bonnes gouvernances.

La vision stratégique à quatre échelles de la capitale s'annonce avec le slogan : « Un autre Alger est Possible » (Master Plan d'Alger, Rapport d'orientation, 2011). Un Alger qui sera ville Monde, capitale, ville polycentrique et ville de proximité.



Figure 4.1. La vision stratégique du Master plan d'Alger : la ville polycentrique. Source : Auteurs.

Réussir ces défis nécessite un travail profond au niveau de l'armature urbaine d'Alger, sa vision économique, ses projets sur tous les plans, notamment sur le plan social, culturel et environnemental. Valoriser et développer son système urbain est la première étape par laquelle passe la Capitale ; dans le but de l'accentuation de son rôle à l'échelle nationale en tant qu'espace moteur de progrès économique et de cohésion sociale, capable d'introduire des itinéraires de changement et d'exalter le développement compétitif du pays. Sur tout qu'elle est passée par un phénomène d'urbanisation très intense, caractérisé par une demande accrue en matière de logements et d'équipements, à la quel on a fait fasse pendant longtemps par une prolifération de programme d'habitat tout type confondu (ZHUN, habitat social, LPA, LPP, AADL ...etc) donnant naissance à des « villes- Dortoir » dépourvues de tout aspect de modernité et de confort, qui pourront offrir un cadre de vie agréable et dynamique pour les habitants.

À l'ère des changements économiques drastiques du monde d'aujourd'hui, et la compétitivité territoriale intense, la ville algérienne fabriquée par l'habitat fait face à d'énormes enjeux et défis... y parmi, celui de se différencier, et de se doter d'une dynamique économique attractive, qui sera capable de lui permettre de contribuer à l'essor économique du pays...

Plusieurs de ces villes qui ont souffert pour longtemps, sur tout de l'absence totale d'attractivité, de la compétitivité et de la performance économique et urbaine. Elles sont aujourd'hui en plain métamorphose en des nouveaux pôles dynamiques et innovants. Pour discuter des perspectives des villes fabriquées par l'habitat, nous allons étudier le cas de de Bab Ezzouar....

## **4.1 Présentation Du cas d'étude**

### **4.1.1 Bab Ezzouar, Une commune née par décision politique**

La commune de Bab Ezzouar, l'une des 57 communes de la métropole d'Alger. Elle se situe à l'est de la capitale, à 16 km d'Alger-centre, et à 03 Km de la première porte internationale du pays : l'Aéroport Houari Boumediene. S'étendant sur une superficie de 08.23 km<sup>2</sup>, elle occupe 0.8% de la superficie totale de la wilaya. Bab Ezzouar est limitée par les communes suivantes : À l'Est et le Nord-est par Dar El Beida et Bordj el Kiffen, Au Sud par Oued Smar, À l'Ouest et le Nord-ouest par El Alia et El Mohammadia.

Sa structure urbaine s'articule autour de trois zones majeures : une zone d'habitat qui compte 14 différentes cités d'habitat collectif, individuel et ancien. Elle s'étend sur environ 423 ha. L'université USTHB qui s'étend sur une superficie de 150 ha, et le quartier d'affaire qui occupe environ 70 ha.



Figure 4.2. Photo représentative de Bab Ezzouar avec quelques points de repères.

Source : Auteure.

La carte suivante représente la localisation de Bab Ezzouar par rapport à la capitale Alger, son hypercentre, et son portail à l'international l'aéroport de Houari Boumediene :



Figure 4.3. Situation de Bab Ezzouar par rapport à la capitale Alger et l'aéroport international Houari Boumediene. Source : Image Google Earth + Traitement Auteurs.

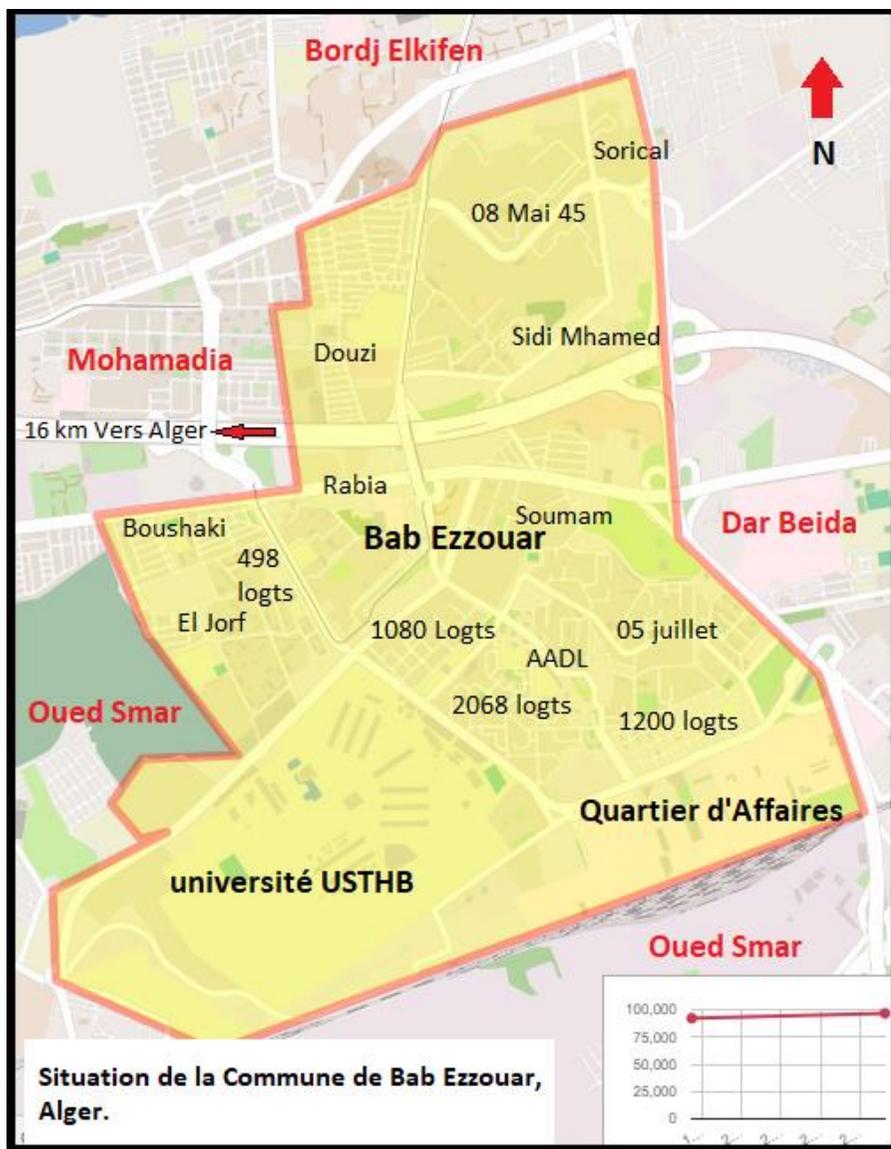


Figure 4.5 La commune de Bab Ezzouar, Situation et Quartiers.

Source : CNERU + Traitement Auteurs

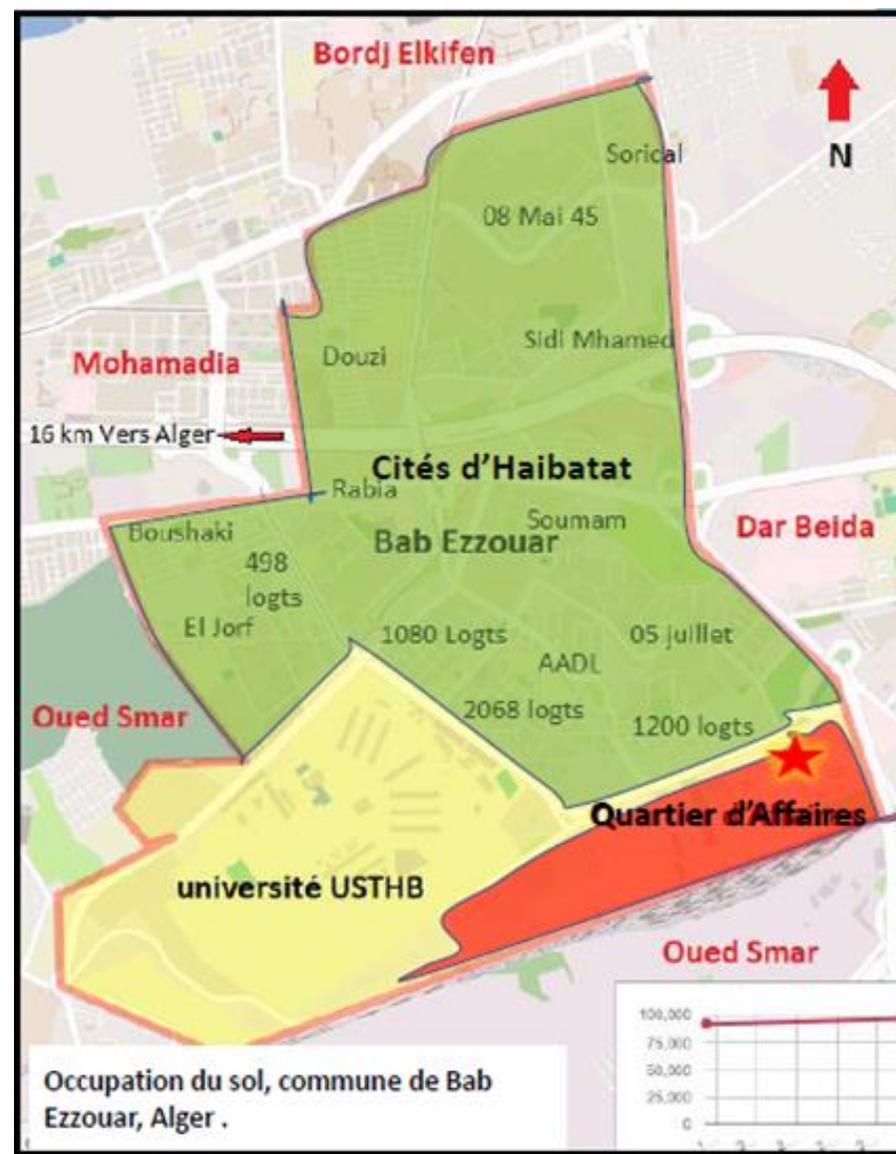


Figure 4.4 Carte 03 : La commune de Bab Ezzouar et l'occupation de son sol par Zone.

Source : CNERU + Traitement Auteurs

#### 4.1.2 Bab Ezzouar : Une commune fabriquée par l'habitat

« ... Dans le passé, la zone de Bab Ezzouar était fondamentalement une zone rurale, très marécageuse, durant la colonisation d'importants travaux de drainage furent entrepris, c'est un périmètre agricole très riche, dont la vocation principale était la culture maraîchère, le cadre bâti principal était le type rural... » (Tahari, 1990).

Depuis l'indépendance, Bab Ezzouar a connu un processus d'urbanisation très intense, à l'image du pays, et cela en repense à la demande proliférante en matière d'habitat. La capitale avait besoin de s'étendre pour répondre aux besoins de sa population en évolution exponentielle. De ce fait, Bab Ezzouar était choisi pour accueillir l'extension Est d'Alger, selon les directives du COMEDOR, et c'est ainsi qu'elle évolue, jusqu'à l'obtention du statut de « Commune » en 1984. D'un grand chantier d'habitat à une commune, Bab Ezzouar a évolué au fil du temps selon les six phases.

##### 4.1.2.1 Phase 01 : Bab Ezzouar : le noyau initial (1870) Retour de la chasse

En 1870, Bab Ezzouar était un village nommé « Retour de La Chasse », il s'agit bien d'un noyau rural dans une zone agricole très riche et marécageuse ; Ou s'éparpillent quelques habitations rurales traditionnelles, sur la zone appelée Sidi M'hamed, mais surtout aux alentours de l'axe territorial Alger-Constantine (historiquement connu sous l'appellation de « l'ancien chemin Romain »).



Figure 4.6. Photo figurative d'un retour de chasse en Algérie pendant la colonisation française.

Source : delcampe.net.

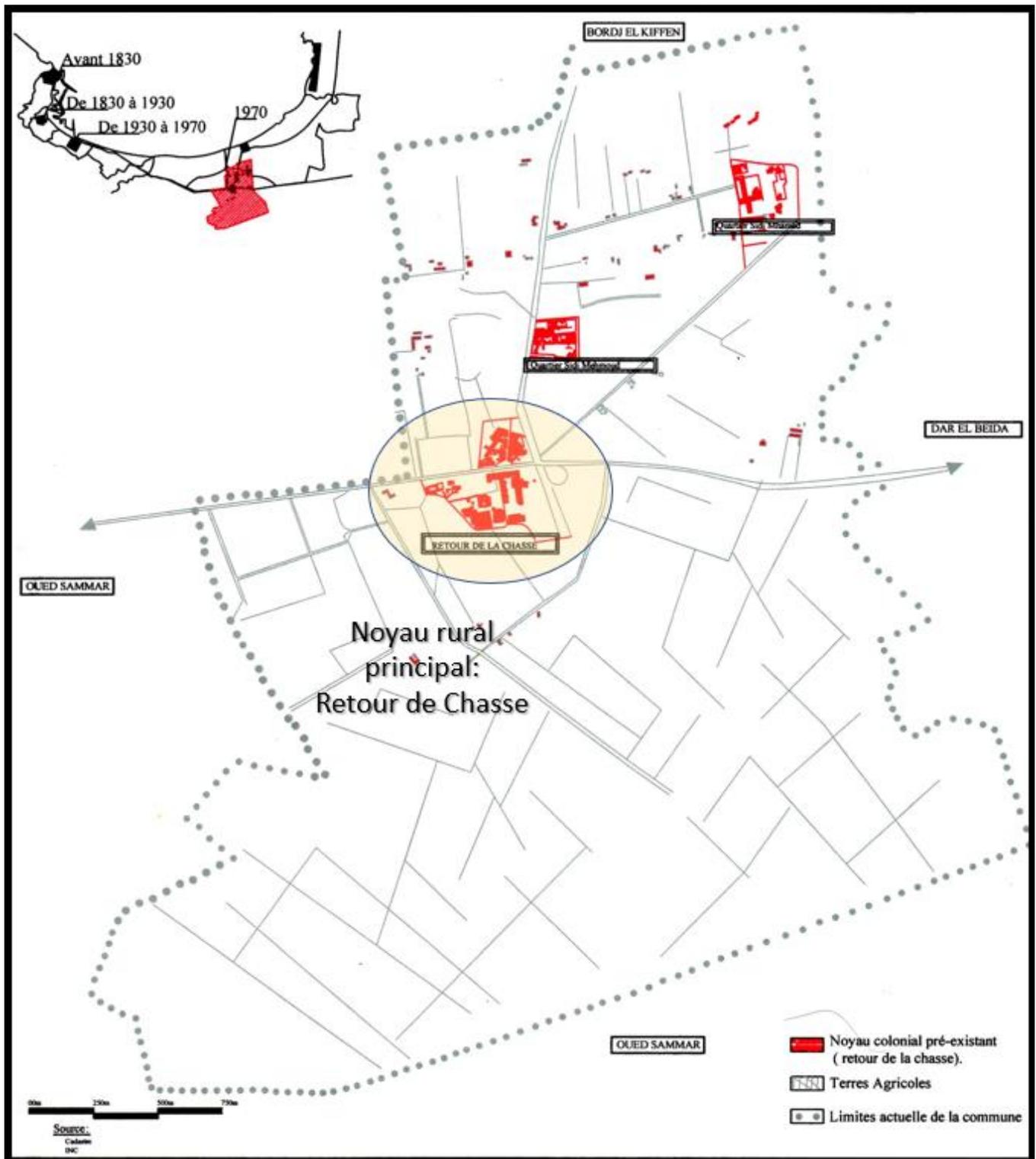


Figure 4.7. Bab Ezzouar, Noyau Initial 1870.

Source : CNERU+ traitement Auteure.

#### 4.1.2.2 Phase 02 : Bab Ezzouar à l'époque coloniale



Figure 4.8 Photo des archives (des années 1950) de l'entrée de Bab Ezzouar « Retour De La Chasse » pendant la colonisation française.

Source : Google Image.

**De 1870 à 1962 :** la zone a toujours gardé sa vocation agricole, et son caractère rural. Elle ne comptait que quelques constructions traditionnelles qui continuent à se développer autour de l'axe routier ainsi qu'une école. Retour de la chasse était connue par ses vignobles à cette époque. Résultat des politiques agricoles de la colonisation française.

En effet, cette époque était caractérisée par une occupation en force par la colonisation européenne de part et d'autre d'Alger. Il s'agissait bien d'une région très vaste et fertile, englobant les plateaux du sahel et la plaine de Metidja. Dans cette région, les exploitations européennes couvraient plus de 75% et parfois même plus de 90% de la surface des exportations agricoles. Les plus grandes étaient consacrées à des vignobles et à des plantations d'orangers, et les plus petites aux cultures maraîchères (H.Isnard, 1961, p. 26). C'était exactement le cas de Bab Ezzouar.

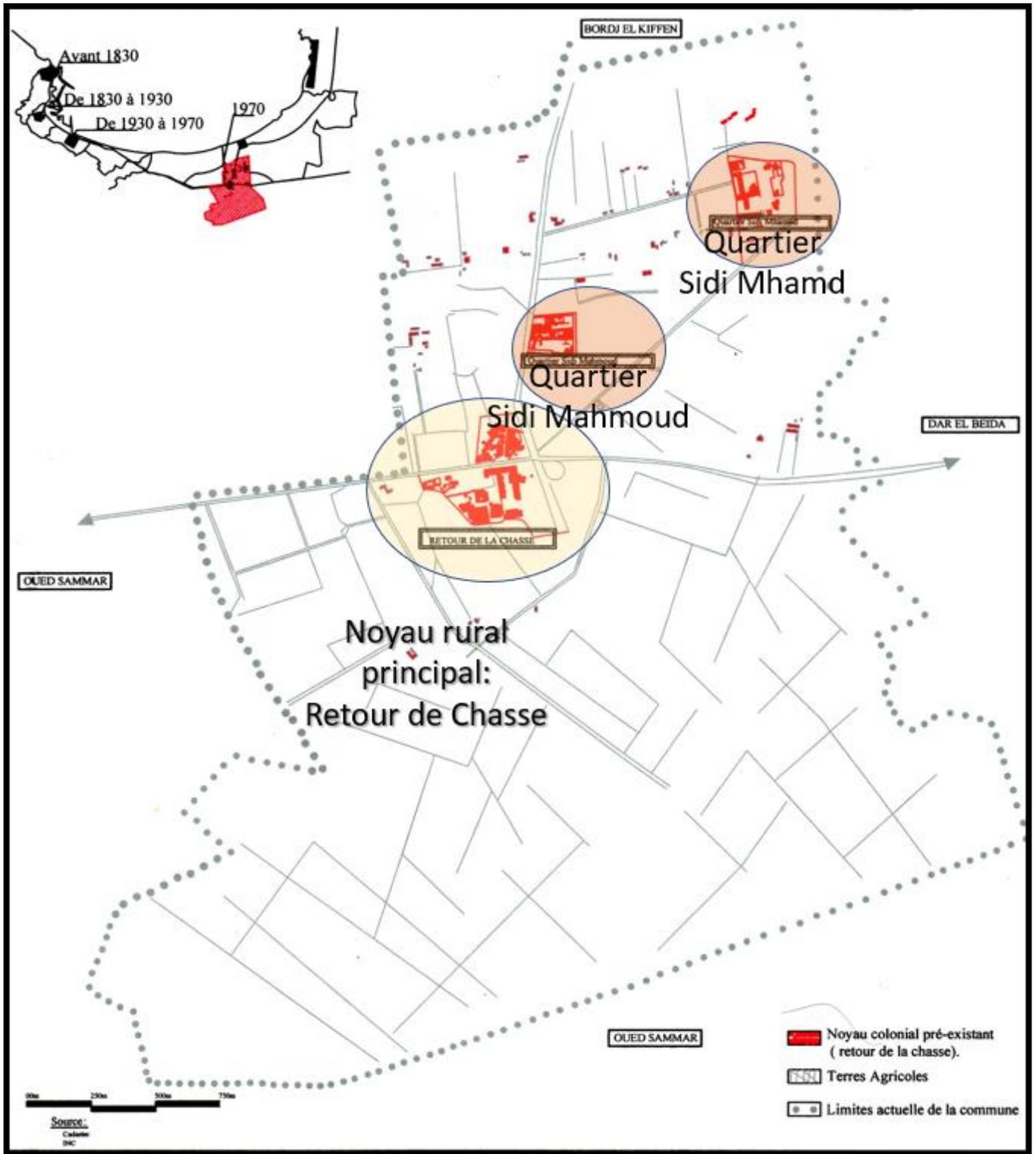


Figure 4.9 Bab Ezzouar, de 1870 à 1960.

Source : CNERU+ traitement Auteure.

#### 4.1.2.3 Phase 03 : le Comedor d'Alger et la naissance de la ZHUN de Bab Ezzouar

**Les années 1970 :** Après l'indépendance du pays, et l'évolution démographique accrue de la population ainsi que l'exode résultant la saturation d'Alger.

Il était nécessaire de revoir l'armature urbaine de la capitale, et chercher des moyens, des plans pour lui assurer un développement étudié, maîtrisé, qui permet une touche de modernisation d'une capitale qui cherche à s'imposer. C'est ainsi que naît le COMEDOR, Comité Permanent d'Etudes, de Développement, d'Organisation et d'Aménagement de l'agglomération d'Alger<sup>6</sup>, qui était chargé de réaliser des études dont le but est de faire d'Alger la vitrine d'un pays en pleine expansion (Insaniyat, 1998). L'ordonnance n°74-67 du 14 juin 1974 portant création d'un périmètre d'extension et de développement urbain de l'agglomération d'Alger et d'un périmètre de protection de l'économie agricole signe le début d'une nouvelle urbanisation de la capitale, un nouveau statut.

Ainsi, les autorités publiques ont pris la décision de faire une extension d'Alger vers l'Est. C'est là où Bab Ezzouar a connu le début de son processus d'urbanisation avec la création de la plus grande ZHUN à l'échelle nationale. Mais aussi avec l'implantation de l'Université des Sciences et Technologie Houari Boumediene l'USTHB qui était inaugurée en 1974. La plus grande du pays, qui affiche amplement ses ambitions et sa nouvelle position.



Figure 4.10. Présentation de la maquette de l'USTA au président Houari Boumediene (Université de science et technologie d'Alger, devenue après USTHB).

Source : google image.com

---

<sup>6</sup> Créé en novembre 1968, placé sous la tutelle de la Présidence du Conseil et transféré en décembre 1977 au ministère de l'Habitat.

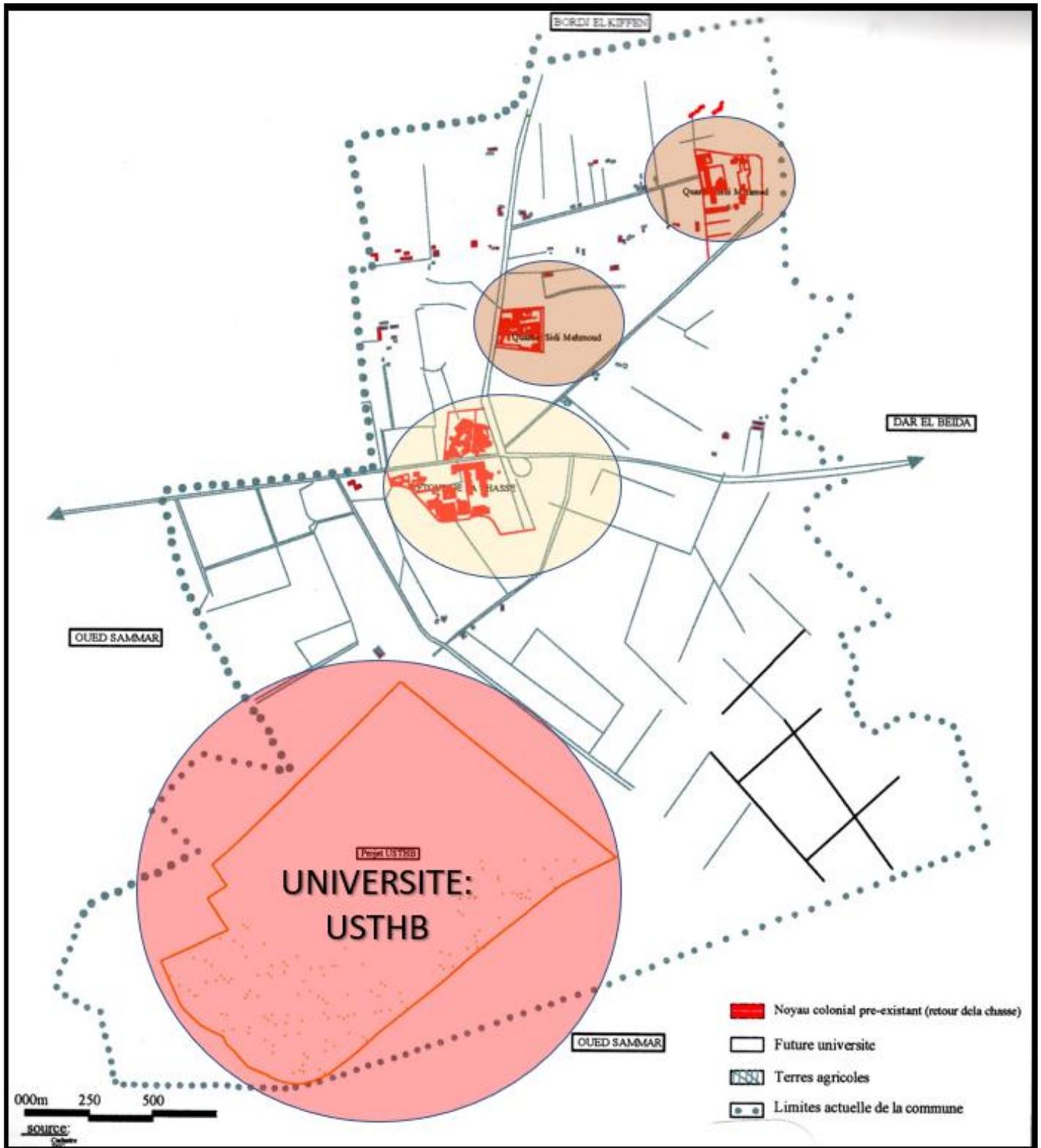


Figure 4.11. Bab Ezzouar, de 1960 à 1970.

Source : CNERU + traitement Auteur.

#### 4.1.2.4 Phase 04 : La commune de Bab Ezzouar

En 1980 Bab Ezzouar comptait plusieurs ZHUN tel que la cité SORECAL 08 Mai 1945 et la cité ECOTECH 05 Juillet 1962. Elle a connu une urbanisation par à-coup caractérisée par les principes du Zoning fonctionnel ; ce qui a engendré une anarchie, un déséquilibre, une autonomie des cités marquées par une absence totale de structuration de l'espace urbain. L'absence d'un centre urbain à forte identité et attractivité était une triste réalité qui caractérise son espace urbain. Cette même période est caractérisée par l'obtention de Bab Ezzouar de Statut de Commune en 1984.

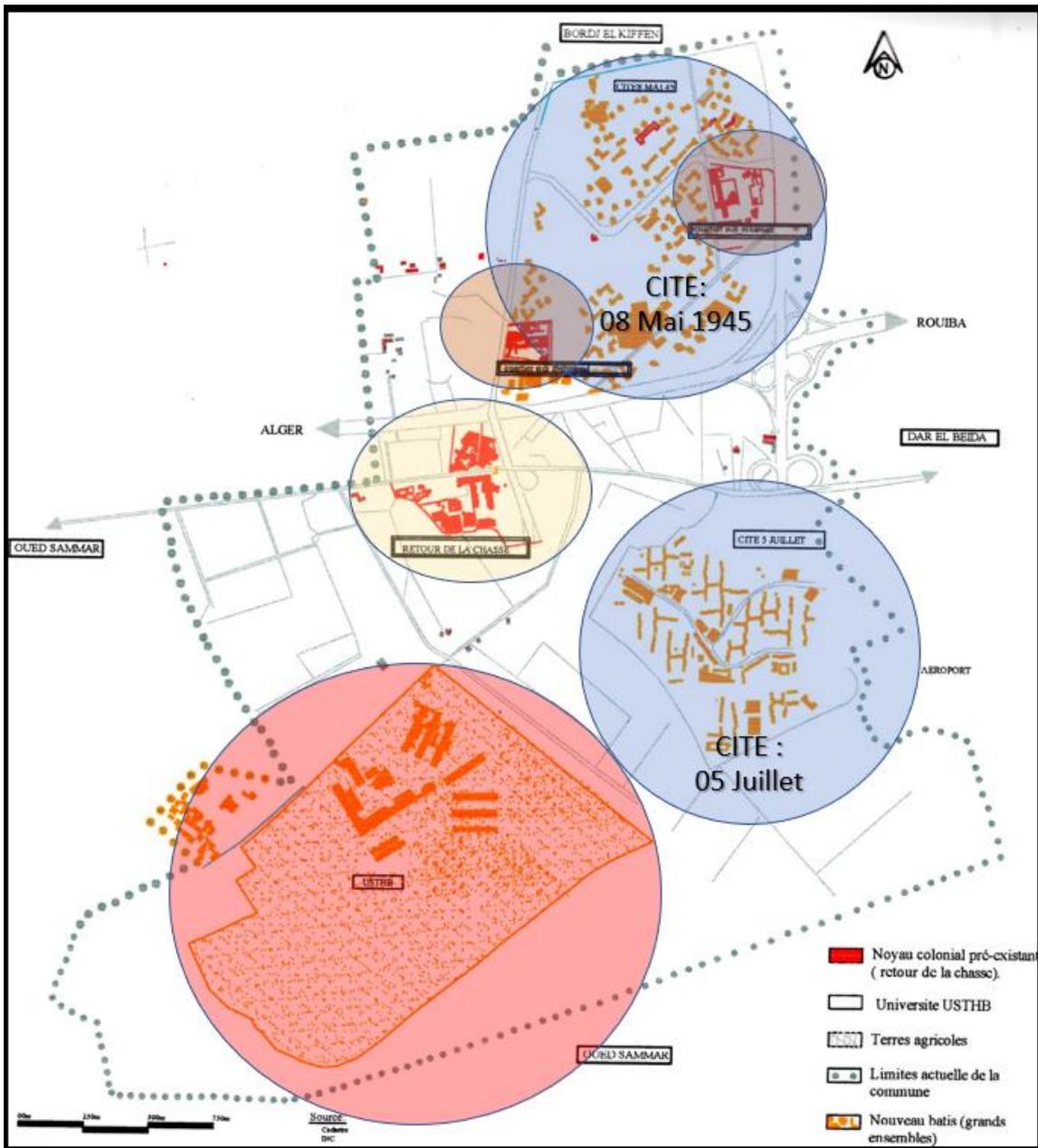


Figure 4.12 Bab Ezzouar, de 1970 à 1980.

Source : CNERU+ traitement Auteure.

#### 4.1.2.5 Phase 05 : le lotissement engloutit le foncier agricole

Par la suite, les années 1980 ont été marquées par l'apparition des premiers lotissements créés par l'état. Et la promulgation de la loi sur le foncier au début des années 90. Beaucoup de propriétaires terriens ont changé la vocation de leurs terrains agricoles en des terrains urbanisables. Plusieurs lotissements ont vu le jour.

- Depuis la promulgation de la loi sur le foncier au début des années 90, et jusqu'à nos jours, l'urbanisation de la zone est passée d'une urbanisation contrôlée, à une urbanisation anarchique, caractérisée par une consommation abusive du foncier.

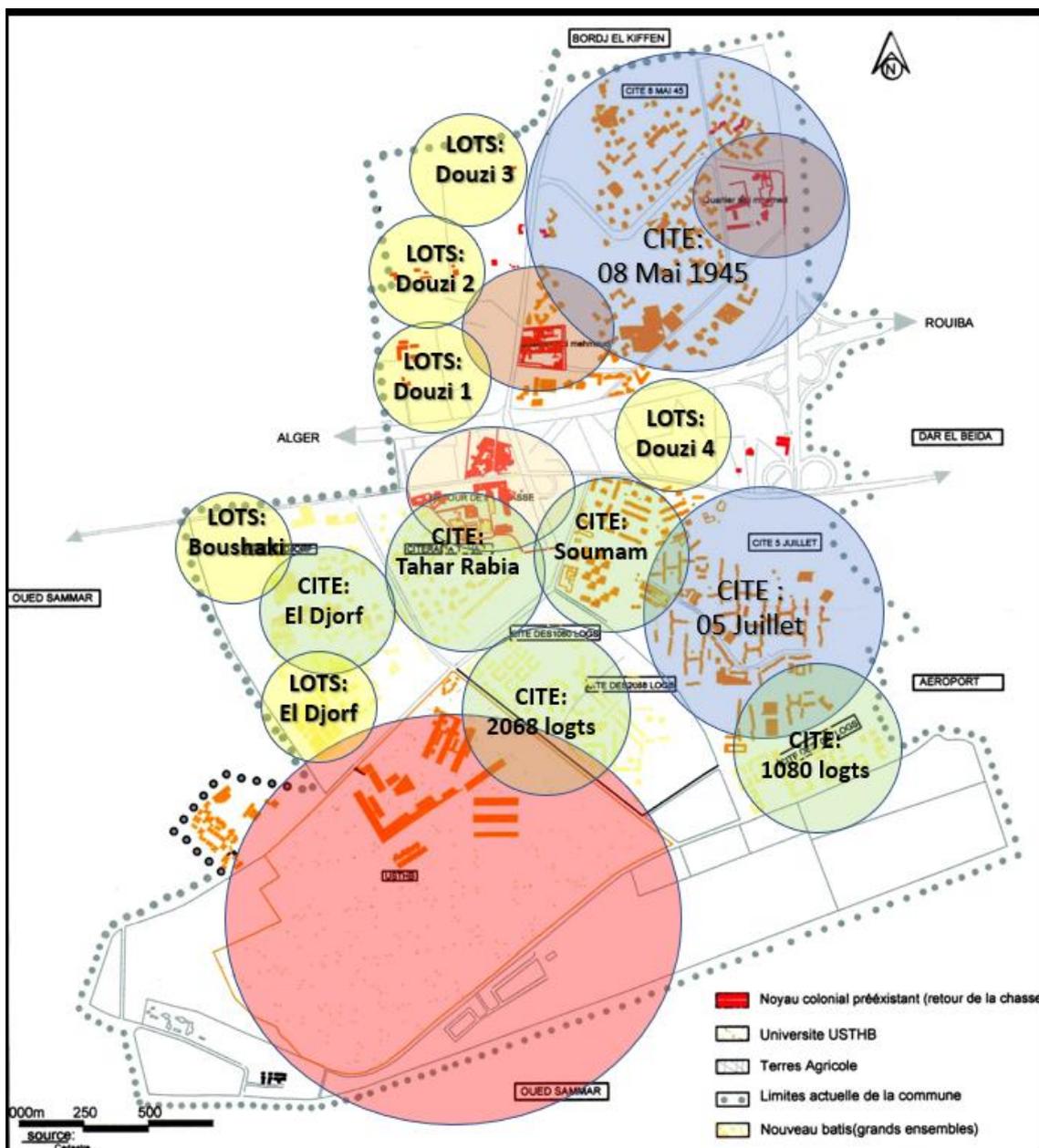


Figure 4.13 Bab Ezzouar, de 1980 à 1990.

Source : CNERU+ traitement Auteure.

#### 4.1.2.6 Phase 06 : depuis le projet AADL à nos jours

A partir des années 2000, l'état s'est mis à la réalisation d'un nouveau programme d'habitat collectif en masse ; il s'agit des programmes AADL (agence d'amélioration et de développement de l'habitat) : Des cités construites des tours, avec un total de 3200 logements s'ajoutant au nombre de logement déjà existant. Un nouveau projet vient d'être projeté à cette époque : il s'agit bien du nouveau quartier d'affaire, qui sera planté sur l'assiette foncière occupée au paravent par la foire d'Alger qui était transférée ailleurs depuis les années 80, laissant plus de 55 ha d'aire libre au niveau de la commune. Ce nouveau quartier d'affaire s'étale sur environ 70 ha. Il est limité au nord par le boulevard principal qui galonne la cité des 1200 logts, à l'est par la RN05, au sud par la voir ferroviaire et la zone industrielle d'Oued Samar et à l'ouest par l'université USTHB.



Figure 4.14 les bâtiments des ZHUN, de l'AADL et les lotissements se côtoient à Bab Ezzouar.

Source : Auteure 2015.

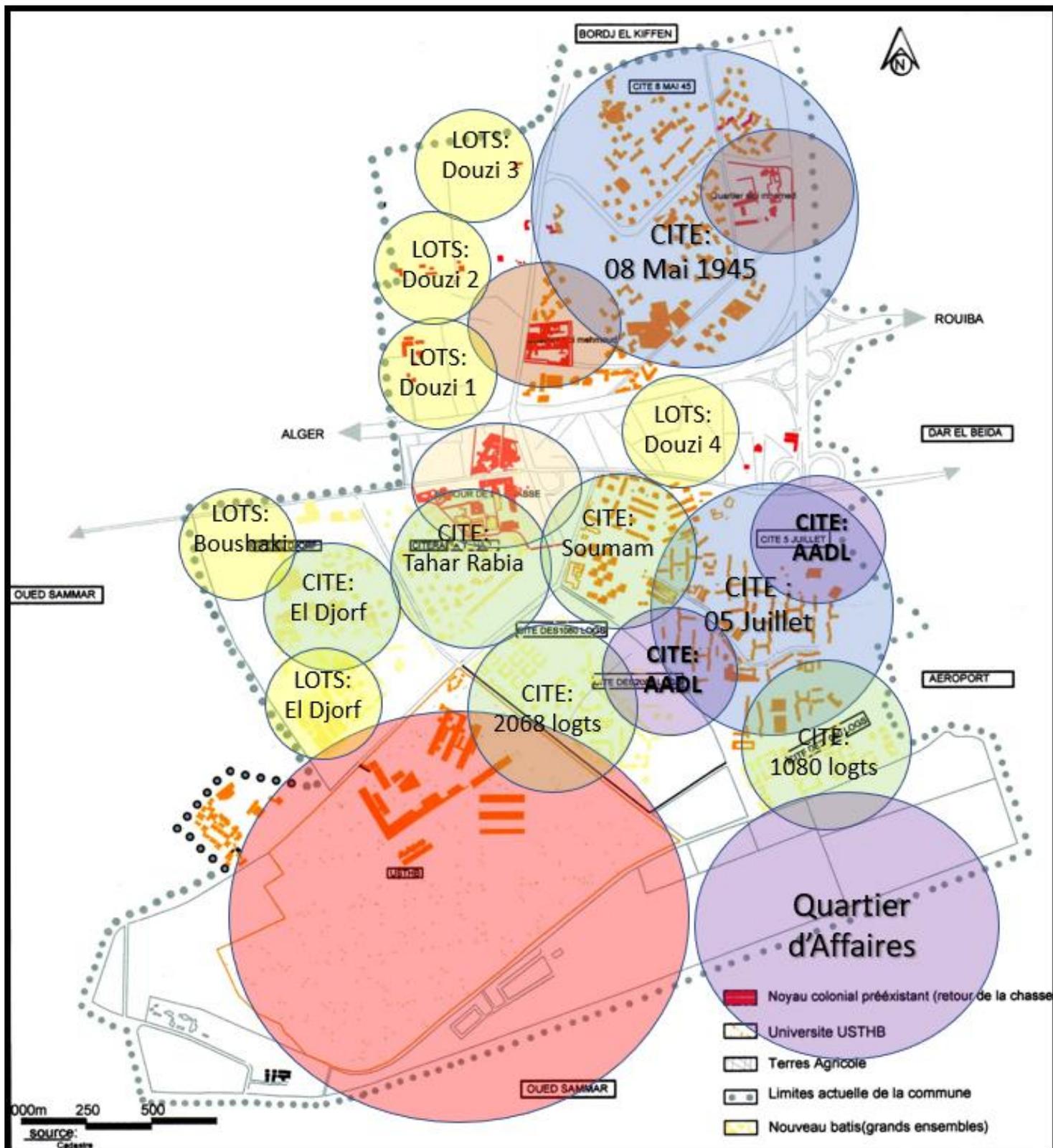


Figure 4.15 Bab Ezzouar, de 1990 aux années 2000.

Source : CNERU+ traitement Auteure.



Figure 4.16 Cité de Logement Collectif AADL à Bab Ezzouar.

Source : Auteure 2018.



Figure 4.17 Le Quartier d'Affaires à Bab Ezzouar à partir de la RN 05.

Source : Auteure 2018

### 4.1.3 Evolution du parc de logement de Bab Ezzouar

A partir du processus d'évolution de la commune, nous avons pu dresser le tableau suivant qui présente le parc de logement de la commune à travers les différents types d'habitat par quartiers en définissant la superficie de chacun, ainsi que d'autres données globales :

Tableau 4.1 Evolution du parc de logement de Bab Ezzouar depuis la création de la ZHUN à 2019.

Les quartiers résidentiels		Surfaces (Ha)	
Habitants collectifs	Cité 8 Mai 45	169.50	Le Nombre d'habitation total est de : 22371 habitations
	Cité 5 Juliet	51.90	
	Cité RabiaTahar	31.90	
	Cité 2068 Lgts	22.00	
	Cité Saumam	17.00	
	Cité el Djorf	16.40	
	Cité 1080Lgts	15.40	
	Cité 1200Lgts	12.45	
	Cité AADL	6.00	
Maisons individuelles	Lotissements Douzi 1,2,3,4	40.82	La densité de la population est de : 149.18hab/ha
	Lotissements Boushaki, et el Djorf	23.95	
Anciens habitats individuels	Lotissements Tribou Mahmoud	3.60	
	Sidi M'hamed	2.20	
	BEZ Centre	9.00	
Total		422.12 ha	

Source : APC Bab Ezzouar, 2019.

De ce fait, la commune de Bab Ezzouar qui est d'une superficie de 08.23 km<sup>2</sup> compte : un noyau historique d'habitat individuels ancien, des quartiers d'habitat collectif de tout type de programme de l'état, à partir des ZHUNs, aux logements AADL, et des quartiers d'habitat

individuel type lotissement. Au total Bab Ezzouar compte 22371 habitations, réparties sur 422.12 ha, avec une densité de population de 149.18 hab/ha.

Cette commune, Malgré l'importance du Parc d logement à son niveau, elle a souffert pendant les années 80-90 d'un manque flagrant en matière d'équipements, -résultat de la politique de production de logement en urgence- Malgré la réalisation de l'université USTHB, Ce qui a fait de Bab Ezzouar, pendant longtemps, une cité dortoir constituée de tours et de barres....

Depuis les années 80, la création d'un quartier d'affaire était programmée au niveau de la commune. Pendant longtemps, le seul équipement qui était réalisé de ce programme est l'hôtel Mercure Alger Aéroport. Il représentait avec l'Université USTHB les seuls équipements marquants et point de repère de la ville.

A travers une dynamique sociale de relogement au niveau du site, Bab Ezzouar a connu une croissance urbaine remarquable. Elle est passée de 7.500 habitants en 1977 à 55.383 habitants en 1987, avec un taux d'accroissement de 22.13% par an. Puis à 92157 habitants en 1998, avec un taux d'accroissement de 04.76%. À partir des année 2000, le taux d'accroissement s'est stabilisé à 01.8%. Selon l'APC de Bab Ezzouar, La population de Bab Ezzouar est estimée à 119650 habitants en fin 2021.

Tableau 4.2 Evolution de la population de la commune de Bab Ezzouar à partir de 1977 à 2021.

Bab Ezzouar	Population						Taux d'accroissement			
	1977	1987	1998	2008	2018	2021	1977- 1987	1987- 1998	1998- 2008	2008- 2021
	7500	55211	92157	103982	113416	119650	22.13 %	04.76 %	01.8 %	01.8 %

Source : APC Bab Ezzouar, 2021.

#### 4.1.4 Les infrastructures de transport à Bab Ezzouar

En ce qui concerne l'infrastructure de transport, la commune de Bab Ezzouar, historiquement la porte Est de la Capital Alger, occupe une situation stratégique qui fait qu'elle

est traversée par : RN 05<sup>7</sup>, RN 24<sup>8</sup>, la Rocade Nord, et le CW1. Elle est située à quelques minutes de l'aéroport internationale Houari Boumediene. Elle est aussi desservie par la nouvelle ligne ferroviaire qui relie l'aéroport à la station Agha-Alger. Ainsi, Bab Ezzouar est très bien desservie en matière de transport en commun (notamment le transport Vert), et nous comptons :

-6 arrêts de Tramway,

-4 arrêts de Metro,

-1 arrêt de Train

La carte suivante représente les différents réseaux ferroviaires qui relient Bab Ezzouar au reste de la capitale Alger.

---

<sup>7</sup> La route nationale n°5 reliant la capitale de l'Est Constantine à la capitale du pays.

<sup>8</sup> La route nationale n°24 reliant la wilaya de Béjaïa à la capitale du pays.

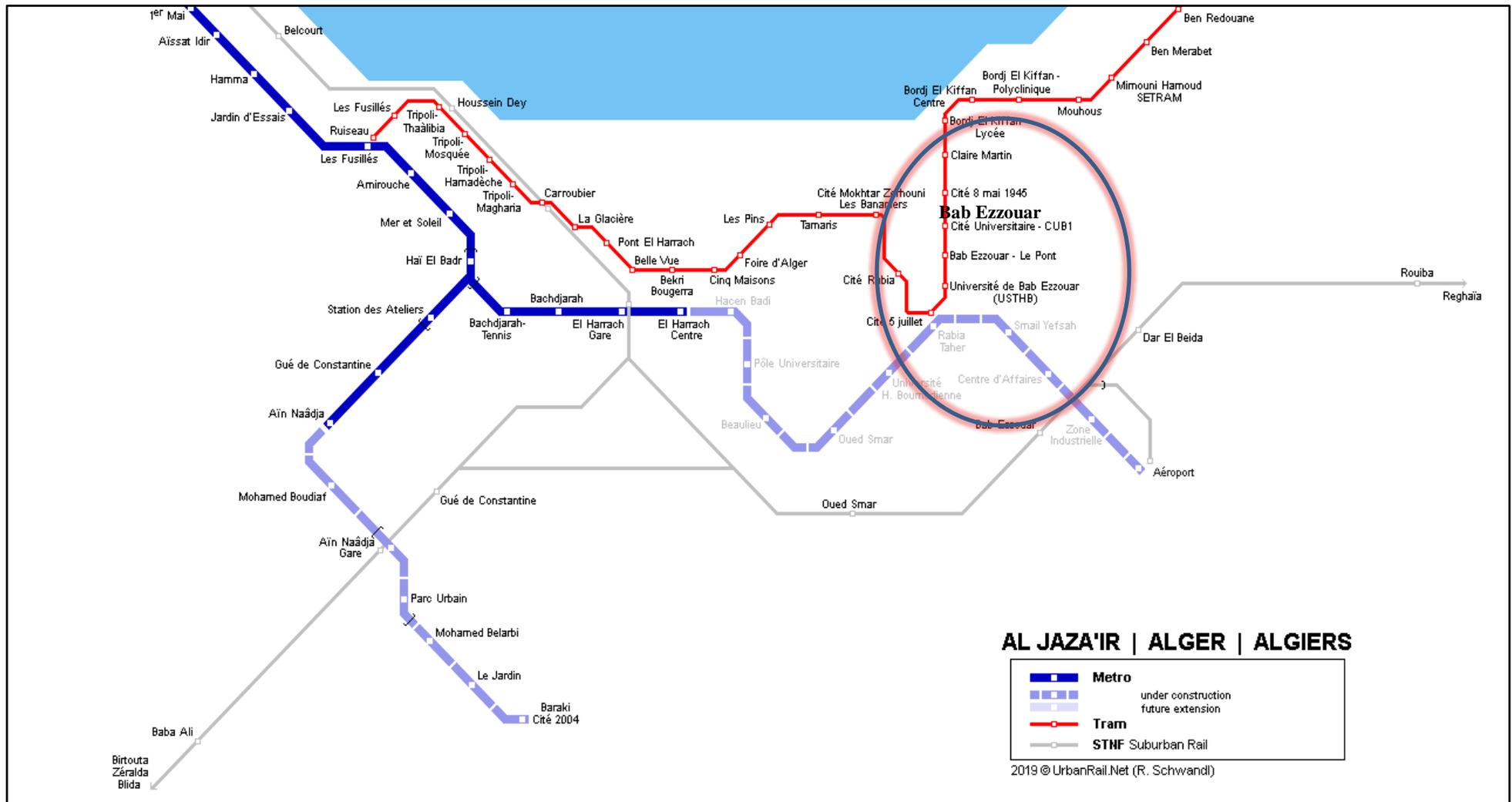


Figure 4.18. Réseau de transport ferroviaire reliant Bab Ezzouar au reste de la capitale Alger.

Source : Commune de Bab Ezzouar, Service d'Urbanisme 2019.

## **4.2 Bab Ezzouar, Une nouvelle réalité dans le système urbain d'Alger**

Avec le développement de la wilaya d'Alger, il est devenu perceptible que l'hyper centre perd petit à petit sa vitalité au profit des nouvelles extensions urbaines dans les communes périphériques qui commencent à former de nouvelles centralités.

Cette constatation, était bien le fondement de l'idée de l'établissement d'un système urbain polycentrique vecteur de dynamique sociale et économique capable de créer un équilibre de distribution spatiale de la population, des activités, et donc des richesses.

C'est à partir de cela que le nouveau Master Plan d'Alger, s'est basé en premier lieu sur le développement d'un réseau d'équipement capable d'éclater la centralité et valoriser la notion de proximité. Le choix de la notion de ville de proximité est motivé par les profondes mutations qu'a connue la société algérienne tant sur le plan économique que le plan social. La demande sur l'offre d'équipements et services s'est évoluer tant en qualité qu'en quantité. Le contexte quotidien de la population à changer. L'existence et la variation d'équipement et services dans ou à proximité des zones résidentielles sont devenues indispensables, ajoutant à cela la stratégie nationale de diminution des déplacements et la favorisation des modes de déplacement doux et écologiques qui diminue la consommation énergétique élevée est nuisible pour l'environnement.

Dans le nouveau système urbain présenté pour la première fois par le « Master Plan d'Alger » en 2011 ; et qui vise la transformation de la capitale en une ville polycentrique, Bab Ezzouar se distingue comme une nouvelle centralité supra-communale de la première couronne de la capitale, faisant partie du nouveau pôle tertiaire et industriel, constitué du couloir logistique : El Harrach, Oued Smar, Bab Ezzouar (Master Plan d'Alger, 2011).

La prise en compte de la dimension métropolitaine d'Alger soulève, aussi, des dimensions qualitatives, tant en ce qui concerne le modèle territorial comme en ce qui concerne le modèle économique. Le modèle territorial doit garantir, en plus de l'attractivité de l'ensemble d'Alger, la vitalité et la compétitivité du centre-ville, l'intégration spatiale des fonctions économiques ('investir et travailler') et des fonctions sociales ('vivre et visiter'), par la création d'un système polycentrique et interactif de vraies 'polis' dans la 'métropole' algéroise. Une capitale qui se voit devenir de plus en plus « ville archipel » ou fleurissent plusieurs centralités périphériques sur différents niveaux.



Figure 4.19. Cadre de référence stratégique pour la métropole Alger.

Source : PDAU d'Alger 2011.

Les deux cartes suivantes représentent la place de Bab Ezzouar par rapport à la hiérarchisation des centralités, ainsi qu'aux différentes couronnes qui articule le territoire de la capitale Alger dans le cadre du nouveau système polycentrique :

Elle se configure en tant que nouvelle centralité supra-communale, et fait partie de la première couronne, au cœur du sous-système Est d'Alger.

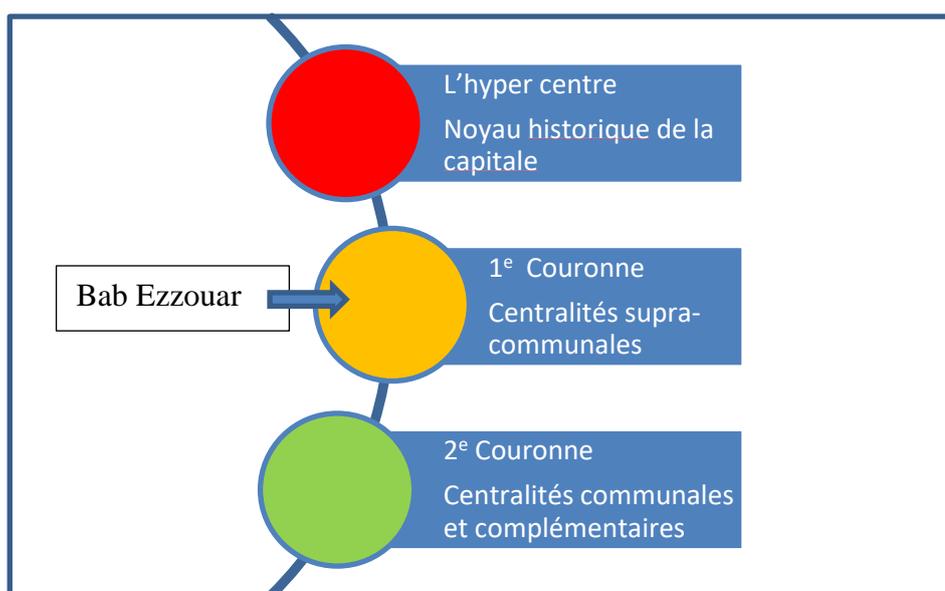


Figure 4.20. Bab Ezzouar et La Structure du nouveau système urbain polycentrique et ses sous-systèmes de 03 niveaux.

Source : Auteure 2022.

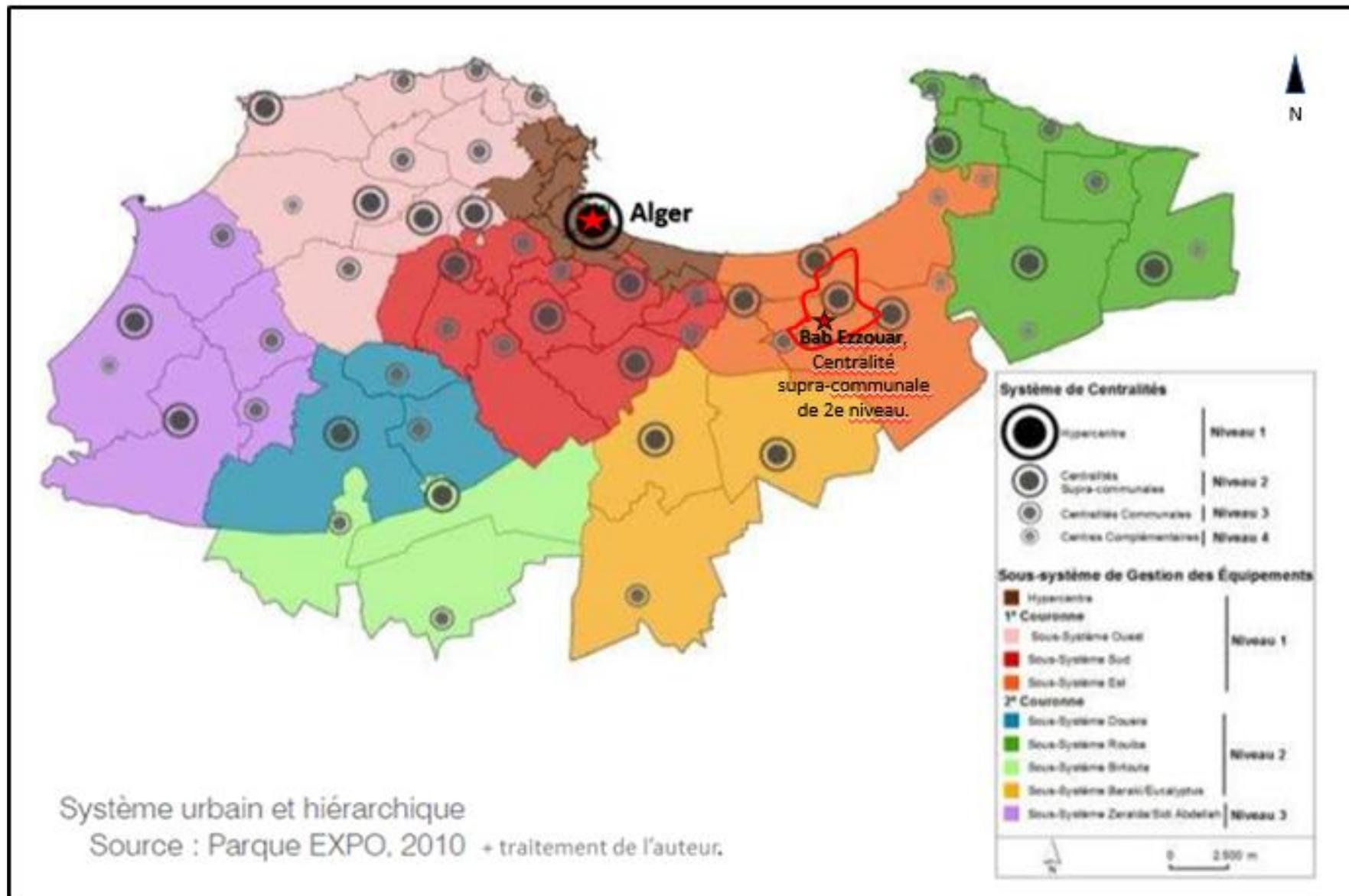


Figure 4.21. Bab Ezzouar dans le nouveau système urbain et hiérarchique polycentrique d'Alger.

Source ; Parque Expo pour le PDAU d'Alger + traitement Auteurs.



Figure 4.22 Bab Ezzouar par rapport aux sous-systèmes urbains de la wilaya d'Alger.

Source ; Parque Expo pour le PDAU d'Alger + traitement Auteure.

### 4.3 Bab Ezzouar par rapport au système des pôles de compétitivité

Dans sa stratégie de réaménagement des activités économiques, Alger comprend la nécessité de mettre en œuvre des stratégies de marketing territorial. Sa réorganisation des activités entrepreneuriales et productives, se structure sur trois niveaux :

Dans le premier niveau nous trouvons les principales zones de localisation d'entreprises et les secteurs privilégiés dans le système logistique principal, et qui sont (Master Plan d'Alger, 2011):

- Zone de localisation entrepreneuriale de Rouiba-Reghaia :  
Pétrochimie et chimie organique et Industrie métallurgique et métallo-mécanique et d'équipements électriques
- Quartier d'affaires de Bab Ezzouar et zone de localisation entrepreneuriale d'Oued Smar : Tertiaire avancé, Université
- Plate-forme logistique et centre grossiste de Birtouta : Filière agro- alimentaire

Dans un deuxième niveau nous trouvons de nouvelles zones complémentaires d'activités, dont Douera et Sidi Moussa,

Dans un troisième niveau des zones à vocation touristique (plate-forme littorale ouest et est), pour lesquelles sont proposées des initiatives de valorisation de l'espace naturel et de l'espace urbain public, ainsi comme l'introduction de fonctions spécialisées d'appui à l'activité touristique.

Le renforcement de la compétitivité et de la cohésion du territoire dans une perspective de modernité impose le choix de se doter d'équipements de niveau supérieur. En effet c'est une priorité. Les projets de la nouvelle gare centrale, du front de mer Hussein Dey/Mohammadia, de la Grande Mosquée d'El Djazayer, du Stade de Baraki et autres témoignent de cette option.

La modernisation et la diversification des systèmes de mobilités et de transport représente un pilier de l'objectif de renforcement de la compétitivité et l'attractivité d'Alger, et son affirmation en tant que métropole à l'échelle mondiale.

La carte suivante présente la localisation de Bab Ezzouar par rapport au nouveau système urbain de compétitivité au niveau de la capitale Alger :

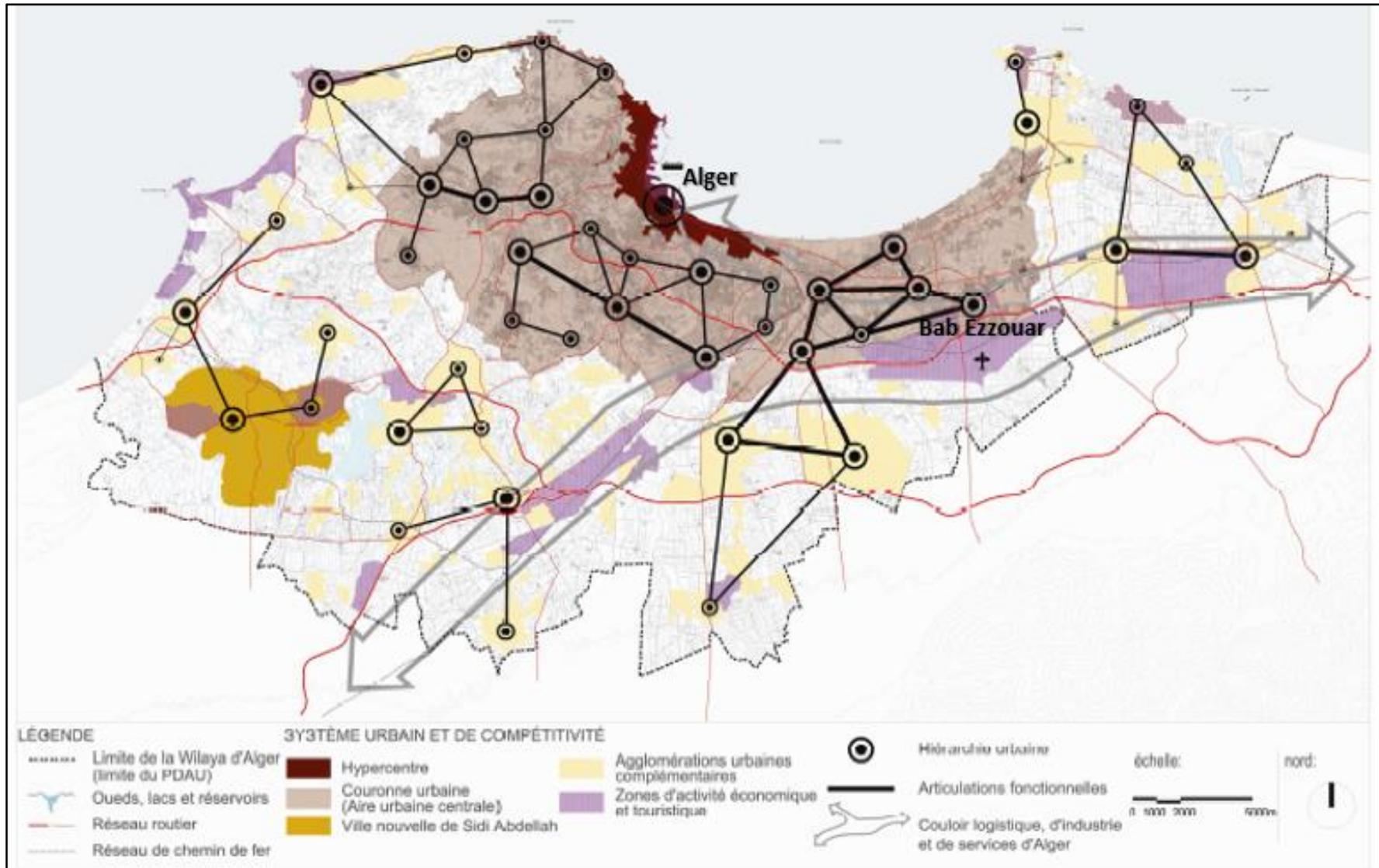


Figure 4.23 Bab Ezzouar dans le nouveau système urbain de compétitivité d'Alger.

Source : Parque Expo pour le PDAU d'Alger + traitement Auteure.

Dans le même contexte, la politique et les instruments de développement économique visent, avant tout, l'attractivité urbaine et la compétitivité des entreprises, des ressources humaines et des institutions, bien comme du système de rapports fonctionnels correspondant.

Les gains obtenus dans le domaine de l'attractivité et de la compétitivité appuient la concrétisation d'objectifs de la cohésion, comme la cohérence territoriale, de la qualité du cadre de vie, la création d'emploi, l'accès aux services et l'inclusion sociale.

C'est par rapport à cela que les orientations de développement du Master Plan d'Alger dans le volet de développement économique préconise de Privilégier la modernisation du commerce localisé au sein du tissu urbain d'Alger, notamment comme facteur d'attractivité, de notoriété et de compétitivité urbaine, à travers une série d'actions, qui se résument comme suit :

- Compléter et moderniser la chaîne logistique du commerce, notamment en ce qui concerne la création d'entrepôts commerciaux en gros - ce qui impliquera la prise en compte d'un référentiel territorial métropolitain.
- Recréer des instruments de stimulation et d'incitation à l'installation de surfaces commerciales (distribution moderne alimentaire) et tertiaires de grande dimension (privilégier dans le cas des complexes commerciaux un modèle ouvert et en harmonie avec la dynamisation du centre-ville).
- Créer et mettre en œuvre des instruments de politique publique en vue de la modernisation du commerce de détail.
- Stimuler le développement, la consolidation et la commercialisation de l'artisanat.

Ainsi, la commune de Bab Ezzouar, fait partie de la zone de compétitivité économique de premier niveau, en étant intégrée au 2<sup>e</sup> projet structurant de la wilaya d'Alger (le couloir logistique d'industrie et de service) en tant que l'un des trois pôles tertiaires avancés.

La disponibilité de meilleures conditions de localisation et d'environnement entrepreneurial constitue un facteur clé pour les décisions d'investissement productif privé et pour la compétitivité des entreprises. Le choix de Bab Ezzouar pour être au cœur du couloir logistique dédié au développement des activités tertiaires n'était pas pris au hasard. Il s'est fondé sur plusieurs critères, notamment spatiaux et économiques que nous allons voir par la suite.

La carte suivante représente Bab Ezzouar par rapport aux nouveaux pôles de compétitivité d'Alger :

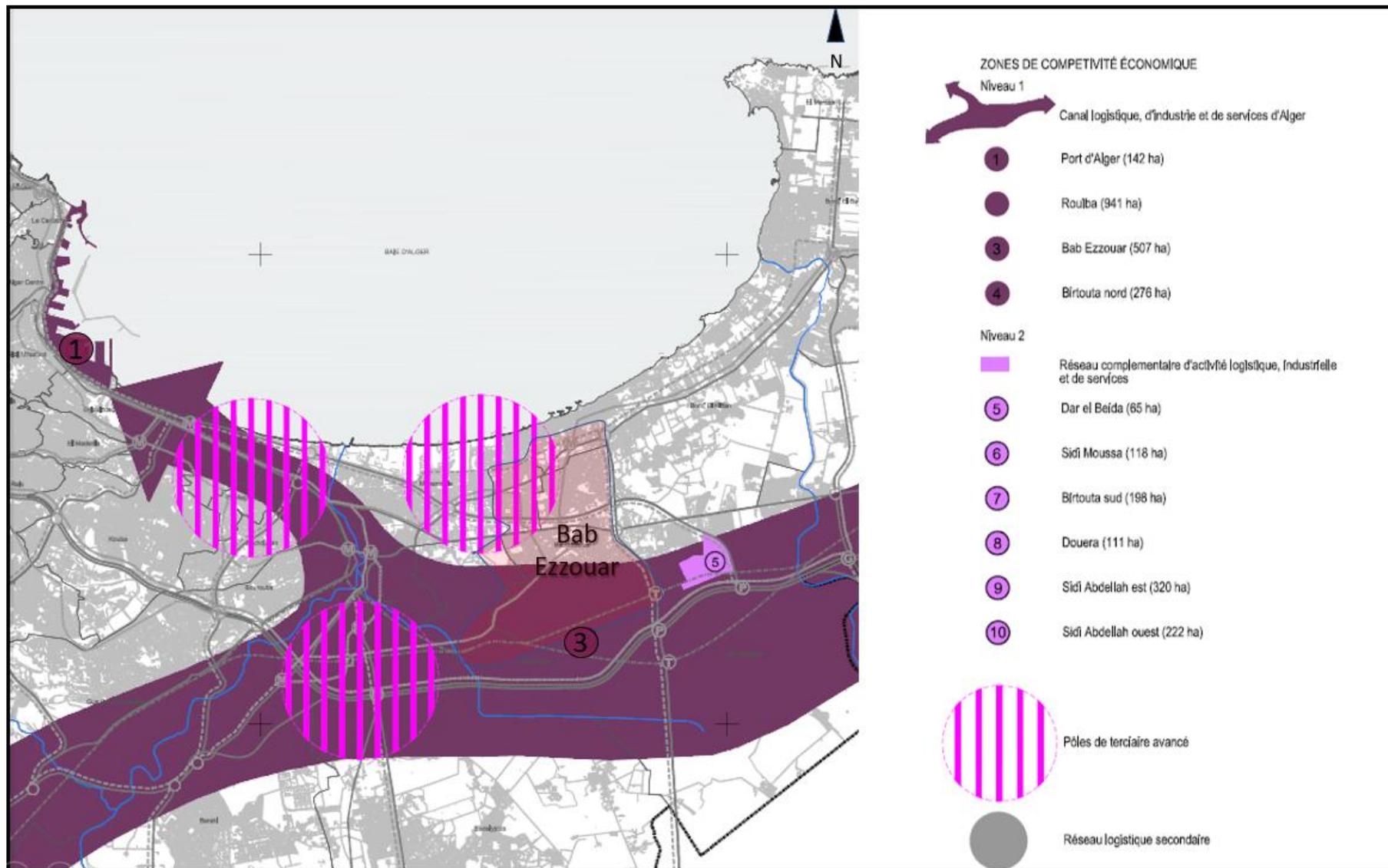


Figure 4.24 Bab Ezzouar par rapport à la carte des nouveaux pôles de compétitivité d'Alger.

source : PDAU d'Alger+ traitement Auteure

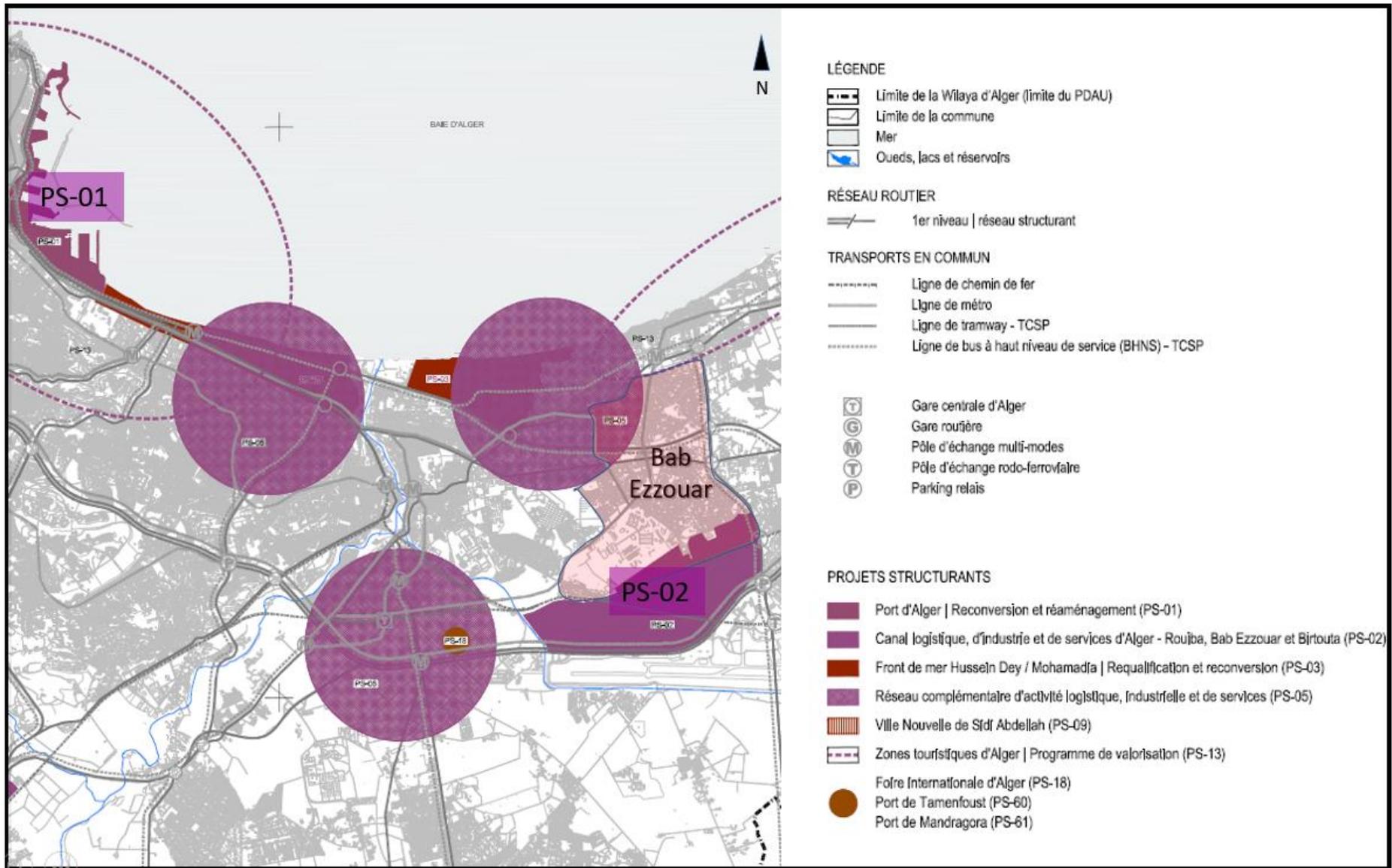


Figure 4.25 Bab Ezzouar par rapport à la carte de projets structurant d'Alger (PS-02 : Couloir logistique).

Source : PDAU d'Alger+ traitement Auteure.

### 4.3.1 Une nouvelle configuration, un nouveau statut

La nouvelle configuration urbaine de Bab Ezzouar n'est pas venue au hasard, elle est née suite à plusieurs facteurs, économiques, politiques, sociaux et spatiaux, qui lui en mis en plein métamorphose. Bab Ezzouar fait partie d'une zone d'un grand dynamisme constructif et d'une vitalité économique et sociale croissante. (Alger, 2011) - il s'agit de la première couronne de l'expansion urbaine, caractérisée par des fonctions de niveau supérieurs-. Elle est au cœur de la stratégie de réaménagement des activités économiques, selon le Master Plan d'Alger qui la définit en tant que zone destinée au développement du tertiaire avancé.

La masse importante de population de la commune a contribué à générer une nouvelle dynamique économique. De fortes tendances de tertiarisation, ont commencé très tôt avec la cité d'El Djorf. Un lotissement d'habitat individuel qui se transforme en un marché d'attraction régionale. Elle est également un facteur principal du développement important du nombre de commerces et services venant s'installer au niveau de la commune. En effet, la disponibilité du foncier aussi, a joué un rôle très attractif dans ce phénomène.

Aujourd'hui, Bab Ezzouar est devenue une adresse économique incontournable avec un rayonnement régional et national en accueillant le quartier d'Affaire d'Alger, l'un des grands projets structurants de la wilaya., avec un élément phare : le centre commercial et de loisirs de Bab Ezzouar qui compte 7.7 millions de visiteurs par an depuis 2015.



Figure 4.26 vue sur le Quartier d'Affaires à Bab Ezzouar : l'Hôtel Marriott et Tower Trust buildings.

Source : google image.com

## CONCLUSION DU 4<sup>ème</sup> CHAPITRE

La commune de Bab Ezzouar, une commune algérienne post-indépendante fabriquée par l'habitat, est marquée par un processus d'évolution urbaine très remarquable. Elle se caractérise par une stratification de projets d'habitat multiples qui relatent d'une façon ou une autre, l'histoire de la fabrique urbaine qu'a connu ce pays depuis son indépendance. Cette commune émerge aujourd'hui en tant qu'une nouvelle centralité de la capitale Alger, après avoir été pendant longtemps « cité-dortoir ».

Marquée par la politique urbaine de l'Algérie suite à l'indépendance, et influencée par un mouvement social remarquable de la population à la quête de son droit à la ville. Le processus d'évolution de Bab Ezzouar n'était qu'un résultat de facteurs et acteurs de la fabrique urbaine, notamment les idiologies du pays, le contexte économique, ainsi que sa politique volontariste, qui sont à la source de toute transformation du foncier.

La capitale Alger, dans sa quête d'un nouveau statut de ville monde, ville motrice de développement économique et vitrine du pays, s'est dotée d'un nouveau système urbain polycentrique. Ce dernier permet une meilleure structuration de l'espace, et une distribution équitable des opportunités de développement sur son territoire, tout en prenant en considération les caractéristiques de chaque entité urbaine de manière qui permet sa valorisation à travers l'exploitation de ses atouts -négligés pendant longtemps- tout en prenant compte de ses nouvelles tendances.

Le phénomène de l'apparition de nouvelles centralités urbaines- issus des nouvelles rapports centre-périphéries-, et la perte de vitalité au niveau des vieux centres historique, ont marqué non seulement le territoire de la capitale, caractérisée par un phénomène de métropolisation très affirmé, mais aussi plusieurs autres villes à travers le pays.

Cela a rendu indispensable de prendre cette réalité en considération dans toute nouvelle tentative de restructuration urbaine ou territoriale. L'attention attribuée aux possibilités de renforcement de la compétitivité territoriale dans les nouvelles propositions d'aménagement du territoire est remarquable. Le contexte actuel oblige une telle nouvelle orientation.

Mis à part son historique et processus d'évolution remarquable, c'est ainsi que Bab Ezzouar s'est retrouvée comme nouvelle centralité supra-communale. Sa localisation favorable, sa nouvelle dynamique économique et ses réserves foncières, lui ont permis d'attirer un nouveau projet structurant de la capitale qui va changer son destin à jamais : le quartier d'Affaires

d'Alger, sa nouvelle vitrine d'ouverture économique attrayante pour l'investissement à l'ère de la mondialisation de l'économie. Ce qu'apportera ce projet, sera-t-il bénéfique pour Bab Ezzouar et sa population ainsi que son développement ?

Les hypothèses peuvent être infinies. Seule une exploitation approfondie des données du terrain, nous permettra de mieux comprendre sa métamorphose, et ses perspectives futures. Le diagnostic du terrain s'avère plus que nécessaire à ce stade de notre recherche.

## **CHAPITRE V**

### **DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE URBAIN DE BAB EZZOUAR : LES PROCESSUS DE MUTATIONS URBAINES.**

#### **INTRODUCTION**

« L'importance de l'étude de la ville dans le but de mieux saisir le fait urbain, se traduit par le fait que c'est là où se situe l'essentiel des enjeux culturels, sociaux, économiques et politiques » (N.Boumaza, 2005, p. 38)

Dans le but de mieux saisir le fait urbain au niveau de Bab Ezzouar, ce chapitre sera dédié à l'analyse des indicateurs de la recherche issue de la juxtaposition des réalités du terrain avec les lectures théoriques établies dans le but d'assurer un fondement scientifique à notre problématique. Comprendre le processus de mutation urbaine dans cette commune passe par la compréhension de ses tendances, leurs éléments déclencheurs, dans le cadre d'une nouvelle dynamique territoriale qui s'installe depuis un moment au niveau de la capitale, notamment la zone périphérique dont Bab Ezzouar fait partie. De ce fait, ce travail dans sa méthodologie s'est articulé sur cinq phases, à chacune ses outils. Elles sont structurées comme suit :

1- Phase théorique : Comprendre le contexte de la fabrique de la ville par l'habitat dans l'Algérie post-coloniale, les effets et les projections de l'industrialisation de l'habitat sur la réalité urbaine du pays. Cela nous a permis de décrypter et comprendre le processus d'évolution urbaine de notre cas d'étude qui est « Bab Ezzouar » à travers :

- a) Une approche historique descriptive, basée sur une analyse conceptuelle
- b) Une approche analytique par le biais de la Syntaxe Spatiale en utilisant le logiciel Depthmap10x

2-Phase référentielle : Comprendre l'armature urbaine algérienne et la vision de rééquilibrage territoriale qui marque son urbanisation, afin de mieux saisir les mutations du système urbain à travers la revue de la littérature, et leur impact sur la dynamique urbaine et les faits urbains au niveau de la ville. Cela nous a permis de comprendre la nouvelle configuration urbaine de notre cas d'étude « Bab Ezzouar » dans la métropole « Alger ». A

travers une analyse de son processus de métropolisation, son nouveau système urbain et les objectifs de sa mise en œuvre à travers :

- a) L'étude approfondie du Schéma National d'Aménagement du Territoire SNAT,
- b) L'étude approfondie des différents instruments d'urbanisme relative au développement urbain de la capitale Alger, à partir du COMEDOR jusqu'au PDAU intitulé « Master Plan d'Alger 2029 ».
- c) L'étude comparative et la superposition de plusieurs fonds cartographiques et cartes issues de documents des administrations officielles.

**3- Phase de repérage :** consiste à repérer les facteurs influant le phénomène de mutations urbaine au niveau de la ville algérienne, notamment les changements dans les relations centre-périphéries, qui caractérisent le cadre urbain d'aujourd'hui, avec la série de questionnement qu'ils génèrent, en prenant en considération le contexte politique, le contexte économique local, et les influences internationales issues de la mondialisation ainsi que la métropolisation et la compétitivité territoriale. Cette étape nous permet de détecter les nouvelles tendances au niveau de notre cas d'étude « Bab Ezzouar » et les vérifier à travers une série d'indicateurs définie suite à :

- a) Une recherche bibliographique et étymologique approfondie
- b) Une enquête de terrain, qui repose sur une méthode inductive, basée sur la collecte et l'analyse de données quantitatives et qualitatives, puis leur interprétation. Dans cette enquête nous avons utilisé les outils suivants :
  - b.1 La collecte de données au prêt de :
    - Le Centre National d'Etudes et Recherche en Urbanisme CNERU
    - L'Ecole Polytechnique d'Architecture et d'urbanisme EPAU
    - L'Office National des Statistiques de la wilaya d'Alger
    - Le Centre National du Registre de Commerce CNRC au niveau de la wilaya Alger.
    - La direction d'urbanisme de la wilaya d'Ager
    - La commune de Bab Ezzouar à travers ses différents services, notamment le service d'urbanisme, le service de statistique et le service d'hygiène et d'environnement

- b.2 l'observation du terrain, à travers plusieurs visites guidées, prise de photos, prise de notes et comparaison. Ses visites datent de : 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 et 2021.

-b.3 l'élaboration d'un questionnaire, pour un échantillon simple aléatoire d'une taille de 600 personnes, réparties sur l'ensemble du territoire de la commune : les cités d'habitations, les espaces publics, les espaces commerciaux, les administrations, l'université... constituant environ 02.5% de la population totale de Bab Ezzouar. Les questionnaires ont été diffusés via une plateforme électronique « google forme » et en présentiel avec contact direct. Le questionnaire est constitué de questions directes fermées, organisées en 05 parties :

- Les caractéristiques générales de l'échantillon
- Qualité du cadre de vie à Bab Ezzouar
- Degré d'attractivité de Bab Ezzouar
- L'utilisation des applications mobiles au niveau de Bab Ezzouar
- Aspirations et attentes de la population

- b.4 La réalisation de plusieurs entrevues basées sur des questions directes, et un débat interactif avec l'interlocuteur. Les entrevues réalisées étaient avec :

- Le maire adjoint de la commune de Bab Ezzouar
- Des élus de l'assemblée populaire communale de Bab Ezzouar
- Plusieurs agences immobilières au niveau de la commune de Bab Ezzouar, dont l'agence Bakr présentait beaucoup de flexibilité et de transparence dans la livraison de données statistiques.
- Les opérateurs touristiques et hôteliers au niveau de la commune de Bab Ezzouar,
- Les groupements de commerçants au niveau de la commune de Bab Ezzouar,
- La cellule de communication du centre commercial et de loisir CCL Bab Ezzouar

- Les habitants de la commune de Bab Ezzouar, notamment les membres actives dans les activités associatives.
- D'autres tentatives d'entrevues non pas eu l'aval de la part de l'interlocuteur, à l'instar des opérateurs économiques Yassir et Oued Kniss, ainsi que l'Agence de gestion et de régulation foncière de la wilaya d'Alger AGERFA

4- Phase d'interprétation : cette phase consiste à l'interpréter des différentes données recueillies à travers :

- a- Des cartes représentatives, réalisées en utilisant l'Autocod, depthmap10x, adobe photoshop, power point...etc.
- b- Des représentations graphiques des données statistiques en utilisant Excel.
- c- Des schémas explicatifs des relations entre différents acteurs et facteurs.

Cette étape nous a permis de dresser un diagnostic et un état des lieux de notre cas d'étude afin de comprendre et expliquer sa dynamique, ainsi que de dresser une perspective de l'avenir de cette agglomération urbaine fabriquée par l'habitat dans le cadre d'une politique volontariste de développement et de modernisation de la ville algérienne. Cette étape a abouti à la publication d'un article scientifique dans une revue internationale de Catégorie B « Academic journal of interdisciplinary Studies » intitulé : « Contribution of tertiarization to cities dynamics. Study case : Bab Ezzouar , Algiers. »

5- Phase de traitement et dépouillement des données : cette phase elle consiste à l'interprétation et la discussion des résultats issus de notre recherche, la conclusion et le développement d'une liste de recommandations qui ont permis la proposition de nouvelles pistes de recherches en relation avec notre thématique pour le futur.

### 5.1 L'habitat et la ville algérienne

Comme c'était présenté dans l'évolution du terrain d'étude, l'habitat représente l'outil, le souci, et le produit avec le quel beaucoup de villes algériennes ont été construite. Cet élément problématique de l'histoire des politiques urbaines en Algérie persiste toujours comme l'un des plus grands défis auxquels fait face les différents gouvernements depuis l'indépendance successivement.

Les différents programmes d'habitat ont donné naissance à travers l'histoire de l'Algérie Indépendante à des ZHUN, puis des agglomérations urbaines, puis des communes, en arrivant aux villes nouvelles venant désengorger les grandes villes et rééquilibrer l'armature urbaine du pays.

Mais quand est-il pour l'habitabilité ?

### **5.1.1 L'habitabilité**

- L'habitabilité est cet arsenal technique qui réduit la distance entre l'utopie et l'espace à habiter. Elle est une notion qui s'est construite à partir du XIXe siècle en empruntant successivement le sens de ses dérivés : habiter, habitant, habitat, habitation, habitacle. Elle va être utilisée dans des domaines aussi divers que l'astronomie, l'urbanisme, l'architecture, l'aéronautique, l'automobile jusqu'à l'écologie. Son étude décrit un voyage perpétuel entre une terre lointaine et une terre proche, dont la médiation technique est la condition.

- Provenant de la même racine latine « habitare », habiter, habitant et habitat ont en commun le sens d'occuper un espace. Le verbe "habiter" est défini par l'occupation habituelle d'un lieu, dès le XIIe siècle. Habiter consiste à occuper un espace, puis plus tard, à avoir sa demeure dans un lieu, synonyme de demeurer, résider.

- L'histoire de l'habitabilité se divise en quatre périodes : projection, intervention, normalisation et génération :

Projection : Voir, Projeter un espace habitable

Intervention : Faire le voyage de l'utopie au réel

Normalisation : Rendre habitable la ville, Dictier une manière d'habiter, Optimiser les relations corps/espace, Produire un climat, Rationaliser la surface au sol

Génération : Encapsuler l'habitable, Habiter des mondes écologiques

- Vers 1890, au moment où la géographie s'institutionnalise par son entrée dans les universités, des ouvrages de ce champ s'enrichissent du terme "habitabilité". Celui-ci est un outil d'analyse du territoire qui permet, tout comme la fertilité du sol ou la concentration des industries, de définir si la région étudiée peut être habitée. Il est à préciser qu'à la fin du XIXe siècle, la constitution scientifique de la géographie est en partie liée à la construction de l'empire colonial.

- Les ouvrages de géographie mentionnant le terme étudié relèvent d'ailleurs presque systématiquement d'un intérêt colonialiste. À cette époque, les États européens envoient des équipes scientifiques et techniciennes pour analyser le terrain, les ressources disponibles, afin de définir les conditions d'habitabilité d'une terre en vue de la coloniser, en faisant référence au dictionnaire de l'Académie française, sixième édition, de 1835 qui définit une habitation par une parcelle de terre cultivée par les colons ou une demeure dans les colonies. Un habitant est aussi celui qui possède une telle habitation.

- Juger de l'habitabilité d'une terre, signifie évaluer la possibilité de l'habiter, voire son potentiel économique. Derrière l'enjeu de l'étude géographique, des enjeux commerciaux et politiques alimentent la conquête coloniale. Habiter un ailleurs, c'est d'abord l'analyser, le mettre à l'épreuve de la science, pour en déduire son caractère exploitable, rentable. "Habitable" sous-entend ici le potentiel économique d'une région exploitée par les pays européens, en l'occurrence ici la France. L'usage du terme "habitabilité" en géographie coloniale marque son passage dans le réel tout en conservant une mise à distance avec les lieux qu'il caractérise. L'habitabilité est une machine au loin, un outil d'analyse qui permet d'étudier dans quelles mesures un ascendant pourrait s'établir.

- Le terme "habitabilité" apparaît pour la première fois dans le dictionnaire de Louis Sebastien Mercier en 1801, Néologie ou Vocabulaire des mots nouveau.

- Jule Verne qualifie La ville de Shanghai d'une "habitabilité peu enviable", tel un "réseau inextricable de ruelles dallées", aux "boutiques sombres", et "sujet aux émanations paludéennes". L'auteur investit ici d'autres critères que la seule adéquation entre les besoins biologiques humains et les caractéristiques du milieu, il juge cette ville en fonction d'un espace idéal hygiéniste. À l'inverse de la description d'une cité labyrinthique, sombre, dense et insalubre, une habitabilité enviable serait plutôt définie par la régularité, la lumière et l'hygiène.

- L'habitabilité de la ville est empreinte de ce même idéal cultivé par des écrivains, théoriciens, médecins du XIXe siècle comme Charles Fourier, fondateur du phalanstère et Étienne Cabet, auteur de L'Icarie ou encore Benjamin Ward Richardson, auteur d'Hygeia. L'idéal présent dans la description de Shanghai témoigne d'une influence de l'utopie dans la définition d'un espace habitable. En 1875, le médecin Benjamin Ward Richardson présente, lors du congrès de la Social Science Association dont il préside la section santé, une cité idéale pour la santé de ses habitants : Hygeia

- Hygeia décrit une ville où tout est mis en œuvre pour atteindre un taux de mortalité le plus bas possible. Cette utopie incarne les idéaux hygiénistes : atteindre le bonheur par l'hygiène, la santé par la science – voire même l'immortalité. Pour y remédier, l'auteur propose des dispositifs sanitaires et techniques privilégiant la circulation des flux et permettant d'isoler l'espace habitable d'un sol et d'un milieu potentiellement viciés. Dans ce lieu, "ni caves souterraines, ni cuisines, ni autres lieux aménagés en profondeur<sup>15</sup>" car les habitations en sous-sol contribuent à une forte mortalité. Les parties habitables commencent au niveau de la rue, le sous-sol étant réservé aux réseaux (air, eau, métro). Les murs sont constitués de briques vernies et percées qui assurent une imperméabilité et un renouvellement de l'air à l'intérieur, les trottoirs, inclinés vers la chaussée, pour permettre l'écoulement de l'eau. Tels des objets posés "en fer et en verre", les hôpitaux sont démontables afin d'être désinfectés le plus rapidement possible. Ces prescriptions sont toutes des principes techniques qui délivrent la possibilité de passer de l'imaginaire au réel. Ce sont les moyens par lesquels l'utopie peut être réalisée et ils précisent comment l'espace peut devenir habitable.

- Le mot "habitable" vient du latin habitabilis, le suffixe abilis exprime en latin une possibilité active ou passive. "Habitable" a conservé les deux sens en français, il est ce qui peut être habité et ce qui peut habiter (l'habité). En moyen français, il est dit d'une personne "qui est tenu de demeurer, d'habiter quelque part" et d'un lieu "où l'on peut habiter". Il désigne à la fois la qualité d'un espace à être occupé quotidiennement et la capacité des habitants à investir le lieu. Ceci précise déjà une chose, le défaut d'habitabilité incombe soit au milieu, soit à l'habitant. Certains lieux ne présentent pas les qualités pour être investis, par exemple en cas de surpopulation, d'épidémie, de pollution, de guerre (risque de mort, ruines, espace à habiter détruit), etc. De même, certains individus ne présentent pas les qualités pour habiter. Ceci présume d'une dimension morale qui présiderait au caractère habitable d'un lieu, qui s'imposerait à la manière de vivre, comme aux caractéristiques du territoire. Cette dimension morale provient de la projection d'un espace idéal qui définit ce que doit être un espace habitable ainsi qu'une personne qui peut habiter. La description de Shanghai insiste précisément sur les transformations à apporter pour conformer la ville à cet espace idéal. Est habitable un lieu qui correspond aux exigences morales de l'utopie.

- La ville est appelée habitat urbain dès la fin du XIXe siècle, La première occurrence du mot "habitat" en français apparaît dans un traité d'Antoine Augustin Cournot en 1861.

L'habitat est alors considéré comme le milieu de vie d'une espèce, aussi bien végétale, animale qu'humaine.

- Au XIX<sup>e</sup> siècle, la révolution industrielle entraîne de profondes mutations dans l'espace urbain. La proximité des industries et la surpopulation de certains quartiers contribuent à rendre la ville insalubre. De mauvaises infrastructures d'évacuation et de gestion des déchets constituent l'une des causes de la propagation des maladies infectieuses, notamment à cette époque la tuberculose. À la même époque, des découvertes en médecine révèlent l'incidence de la qualité de l'air sur les maladies (relations entre maladie, mort et environnement). Les scientifiques et médecins prennent alors part aux réflexions sur l'aménagement de la cité, et y introduisent leurs vocabulaire et outils d'analyse. C'est ainsi que le mot "habitat" acquiert le sens moderne de mode d'organisation et de peuplement par l'homme du milieu où il vit. Cette évolution sémantique renseigne de la maîtrise d'un territoire par ses habitants. L'expression "habitat urbain" souligne un dispositif capable d'influer sur la santé de ses habitants.

- Présents dans des ouvrages traitant de l'hygiène urbaine, le terme "habitabilité" est transposé à l'urbanisme par le filtre de l'hygiénisme. La ville doit devenir habitable selon les exigences d'un espace idéal à habiter. La condition principale de l'hygiène publique réside dans la circulation de l'air, des flux techniques, des habitants, et pour ce faire, un ensemble de mesures comme les percées et l'élargissement des rues, est appliqué dans l'emploi du sol urbain. "Les médecins tentent de définir une géographie du miasme tandis que les ingénieurs traduisent leurs idéaux scientifiques dans l'aménagement urbain.

- "Enseignez à vos enfants que la maison n'est habitable que lorsque la lumière abonde, que lorsque les parquets et les murs sont nets". Le Manuel d'habitation de Le Corbusier souligne la dimension morale<sup>66</sup> présente dans l'entreprise de l'habitabilité. Habiter dissimule alors un savoir-habiter ainsi que des devoirs bien spécifiques.

Donc ce qu'on doit retenir, c'est que l'habitabilité résume les :

- Qualités de l'espace
- Son aptitude à recevoir un projet d'habitat
- Sa repense vis-à-vis les conditions d'hygiène et de santé, et d'aménagement urbain.
- Sa capacité de rependre aux enjeux économiques, sociales, politiques et écologiques.

Dans le baromètre des performances urbaine locales (global city index) publié en 2016, cet outil d'aide à la décision produit par le laboratoire VUDD de l'EPAU en collaboration avec la wilaya d'Alger, sous la direction de Pr.Eva Berezowska Azzag, et qui analyse le 57 commune de la capitale, le paramètre (lively city index : performance de qualité de vie) mesure l'habitabilité à travers les critères suivant (Eva Berezowska Azzag , VUDD , 2016):

- Education, santé et sport
- Profil sociodémographique
- Environnement urbain
- Culture et tourisme
- Gouvernance participative

Le schéma suivant représente les différents baromètres permettant l'analyse des performances urbaines locales aux niveaux des communes. Ces baromètres sont classés en 03 catégories : Lively city Index, Active city Index et le Green city Index.

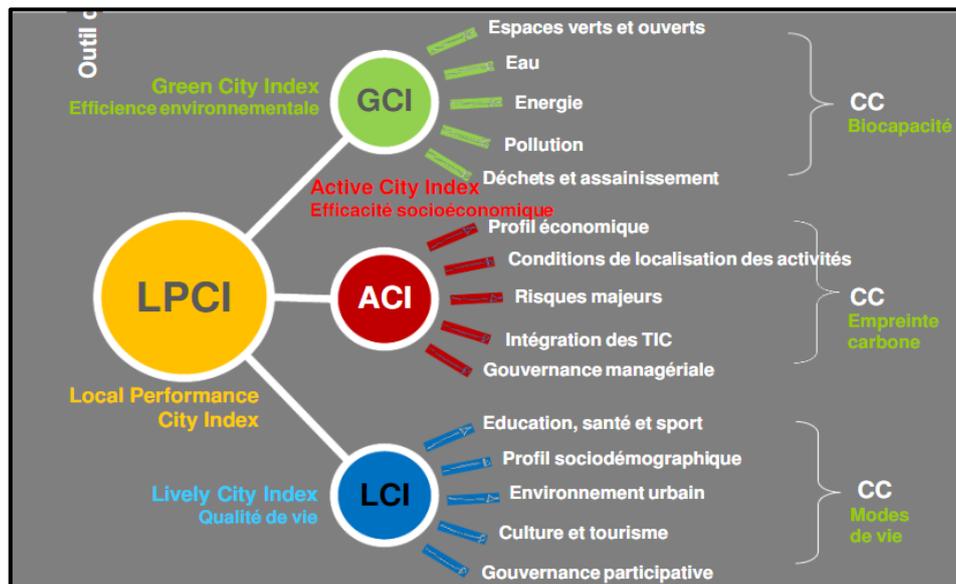


Figure 5.1 Schéma présentatif du baromètre des performances urbaines.

Source : (Eva Berezowska Azzag , VUDD , 2016)

Selon ce baromètre, la commune de Bab Ezzouar pour arrive 32<sup>e</sup> sur 57 communes par rapport à l'habitabilité. La carence en matière d'équipement, notamment d'éducation, santé et sport est un élément rédhibitoire, qui affecte largement la qualité de vie offerte à la population. Malgré la récence du cadre bâti, l'absence d'une centralité urbaine à forte

identité diminue la qualité de l'environnement urbain, et l'aspect culturel et touristique de la commune.



Figure 5.2 le cadre bâti récent à Bab Ezzouar.

Source : Auteure, décembre 2015



Figure 5.3 Un terrain de sport au niveau de la cité AADL Bab Ezzouar. Source : Auteure, décembre 2015.

Malgré un profil sociodémographique où le caractère universitaire est fortement présent, la gouvernance participative reste très modeste à son niveau (Eva Berezowska Azzag , VUDD , 2016, p. 37).. Pour son efficacité environnementale, elle arrive 31<sup>e</sup>. une consommation énergétique modérée et une bonne gestion de déchets représentent les points forts pour son profil environnemental. Le manque en espaces verts reste le point le plus régressant par rapport à cet indicateur (Eva Berezowska Azzag , VUDD , 2016, p. 37).

Evaluer un cadre de vie ne peut se faire sans prendre l’avis de ceux qui y vivent. En se référant à l’enquête terrain réalisée dans le cadre de notre recherche, les habitants et les visiteurs de Bab Ezzouar ont résumé les problèmes majeurs de ce cadre de vie comme sur le graph suivant :

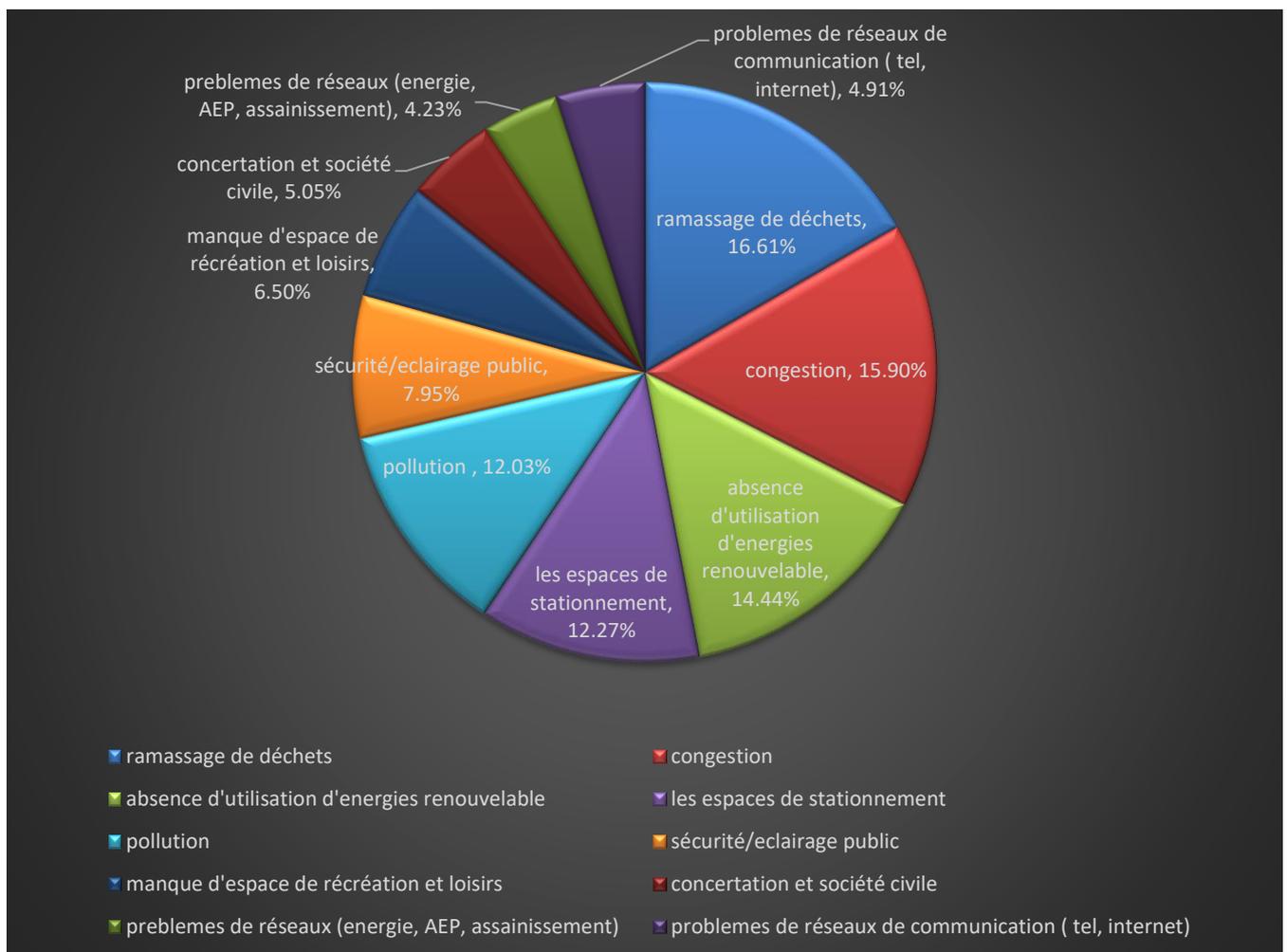


Figure 5.4 les problèmes constatés par la population de Bab Ezzouar sur le niveau de leur espace urbain.

Source : questionnaire de la population 2018.

La population de Bab Ezzouar a exprimé son souci en premier lieu par rapport au système de ramassage de déchets. 16.61% de la population questionnée l'ont jugé insuffisant. En deuxième lieu la congestion avec 15.9%, un problème qui marque leur quotidien dans une commune recevant chaque jour des flux de mobilité très important en vue de sa localisation, et son attractivité tertiaire. Le manque d'espace aménagé pour le stationnement est un problème lié aux mêmes raisons, il arrive en 4<sup>e</sup> place, exprimé par 12.27% de la population.

Le manque d'utilisation des énergies renouvelables au niveau de l'espace urbain, notamment l'éclairage à base de panneaux photovoltaïque qui reste très limité, en effet seul la cité Rabia qui compte des poteaux d'éclairage public à base d'énergie solaire, qui reste une opération pilote qui attend la vulgarisation. Selon la population questionnée, l'utilisation de l'énergie solaire pour l'éclairage public pourra résoudre le problème de manque d'éclairage public dans beaucoup de quartiers et donc réduire le sentiment d'insécurité exprimé par 07.95% par cette population.

La pollution aussi représente une préoccupation à Bab Ezzouar, exprimée par 12% de la population. Les fuites des réseaux d'assainissement, les déchets des marchés laissés par les marchands, la qualité de l'air suite au bouchon de la route, et au niveau des zones à flux sont les principales causes de pollution exprimées par la population questionnée.

Le manque d'espace de récréation et loisirs, espaces verts, aire de jeux et de sport est une préoccupation exprimée par 6.5% de la population questionnée. L'état des espaces déjà existants nécessite des opérations de réhabilitation et réaménagement en urgence.

Les problèmes liés aux réseaux de communication, d'adduction en eau, électricité et gaz, ainsi que les réseaux d'assainissement ; représentent respectivement 04.91% et 04.23% de la population. La vétusté des réseaux, les pannes et les coupures sont les principales causes de ce mécontentement.

La population questionnée sur les problèmes qu'elle constate au niveau de leur espace urbain, n'a pas mentionné l'état du cadre bâti, des façades. Ces dernières étaient dans plusieurs quartiers enquêtés dans un état désagréable, nuisant à la qualité esthétique et le visage urbain du milieu.

Ce manque de conscience de l'importance de l'apparence autant de la fonctionnalité de l'espace urbain peut être traduit par un manque de sentiment d'appartenance à l'espace extérieur, donc on donne moindre importance à son état, contrairement à l'intérieur auquel

on attribue toute l'importance, en oubliant que la valeur de la propriété peut être diminuée par rapport à son aspect extérieur et l'état de son voisinage et environnement.

Cette constatation nous renvoie à un autre problème exprimé par 05% de la population questionnée, qui est le manque de la concertation, et la faiblesse de la société civile, qui est représentée majoritairement que par des associations sportives, ou de bienfaisances. Les notions de citoyenneté, de civilité, d'écologie et durabilité, et plein d'autres représentent de vastes pistes de travail pour le mouvement associatif au niveau de la commune pour le futur, notamment avec la politique volontariste de l'état envers le renforcement de l'apport de la société civile à la prise de décision et la gouvernance urbaine aujourd'hui.

Selon l'enquête terrain réalisée au niveau de la commune de Bab Ezzouar entre 2018 et 2019, Et l'entrevue avec le maire adjoint de la commune de Bab Ezzouar, cinquante 50 terrains de jeux et de sports seront aménagés sur les différents quartiers de la commune. Et qui s'intègre dans le cadre de l'opération de l'amélioration urbaine de Bab Ezzouar depuis 2017. Cela à participer à améliorer l'offre de commodité aux habitants, notamment les enfants et les jeunes.

Le parc urbain Josip Tito qui s'étale sur une superficie de 07 ha, a reçu une large opération de réaménagement, les terrains de sport ont été remis à niveau, des aires de jeux ont été installés, ainsi que des cafétérias et restaurants. Le parc est réouvert en 2021. Il représente un point d'attraction pour la population de la commune.



Figure 5.5. Opération ramassage de déchets et assainissement.

Source : APC Bab Ezzouar 2021.



Figure 5.6. Opération d'aménagement des espaces verts.

Source : APC Bab Ezzouar 2021.



Figure 5.7. Terrain de sport au niveau du parc Josip Tito après le réaménagement. Source : APC Bab Ezzouar 2021.



Figure 5.8 les enfants de Bab Ezzouar lors d'une manifestation sportive à l'occasion de la célébration de la journée Mondiale de l'enfant.

Source : APC Bab Ezzouar Juin 2021.



Figure 5.9. Exemple des équipements de proximité au niveau des quartiers : terrain de sport et terrain de jeux pour enfants. Source : APC Bab Ezzouar 2022.



Figure 5.10. Bâtiments de la cité Soumam après ravalement des façades.

Source : Auteure 2018.

La commune continue dans sa politique de la valorisation de l'environnement urbain, l'assurance d'un meilleur traitement des déchets et l'instauration de la culture du tri sélectif au niveau de son territoire, dont la première opération remonte à 2018 à la cité Rabia. Des bacs de ramassage sélectif ont été installés au niveau de l'axe routier entre le quartier d'affaires et la cité 5 juillet récemment.

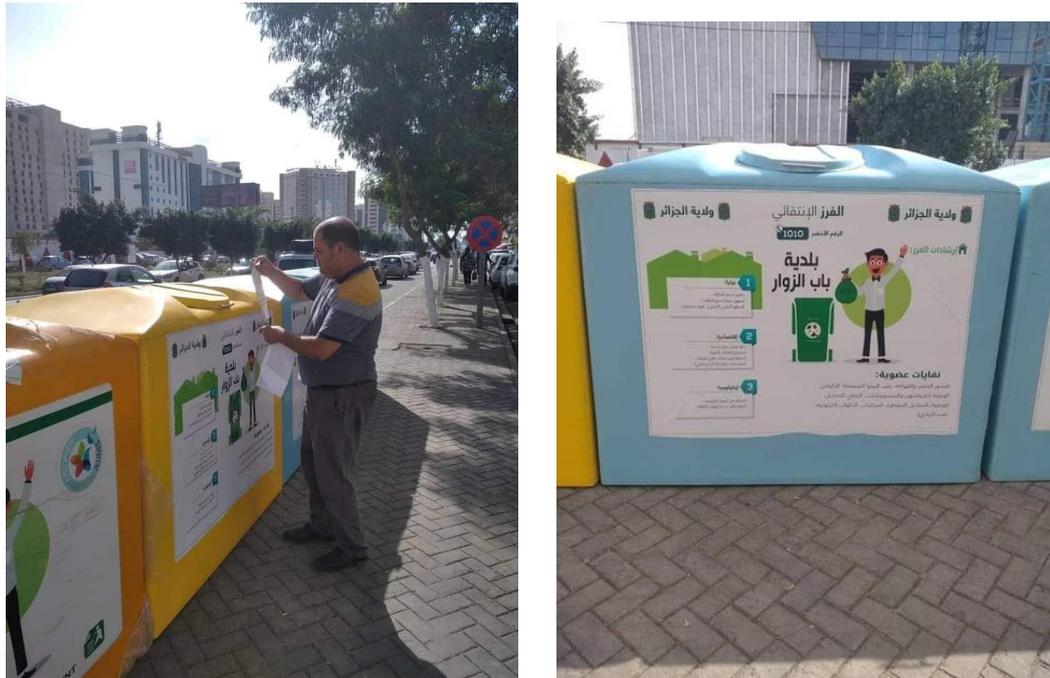


Figure 5.11. Collecteurs de tri-sélectif installés au niveau de la commune de Bab Ezzouar.

Source : APC Bab Ezzouar 2022.

## 5.2 La tertiarisation

La tertiarisation de l'économie est un phénomène mondial. Sa dominance du secteur d'emploi est due en premier lieu au progrès de la technologie et de la connaissance. Historiquement, la productivité des travailleurs s'optimise, par conséquent la main d'œuvre passe au secteur économique là où elle est plus utile. Comme la main d'œuvre est passé autre fois du secteur agricole au secteur industriel pour assurer plus de rendement, elle est passée au tertiaire pour presque les mêmes raisons. La tertiarisation serait un élément essentiel du développement économique moderne (M.Polèse, la transformation des économies modernes : tertiarisation, délocalisation et croissance économique., 1988).

Depuis la nuit des temps, l'urbanisation présente un terrain optimal pour la tertiarisation. La ville est un lieu qui favorise l'échange, l'innovation et l'interaction. Le commerce a contrôlé

un jour la prospérité ou le déclin d'une ville ou autre. Selon Jane Jacobs : « les villes ne fleurissent jamais seules... elles doivent commercer avec d'autres villes ».

La tertiarisation est en effet le processus de croissance du secteur tertiaire. Cette croissance peut être exprimée en valeurs absolues et / ou en valeurs relatives par rapport au total des emplois ou de la valeur ajoutée (Merenne-Schoumaker, 1989). Selon plusieurs économistes et géographes, La tertiarisation se fonde sur :

- Un tissu industriel compétitif et intense assurant une production diverse et concurrentielle
- Un environnement entrepreneurial favorable
- Des entreprises performantes
- Un certain niveau de maîtrise de technologies
- Un système bancaire attractif, actif et réactif
- Des infrastructures performantes
- Une connexion internet haut débit assurée
- Un climat d'affaires attractif aux investissements (législation, facilité...etc)
- Un territoire attractif et compétitif

Dans la plupart des pays du tiers-monde, le secteur tertiaire est classé premier en pourcentage de la main d'œuvre employée par rapport aux autres secteurs. Mais cela est tout à fait différent du cas des pays occidentaux (M.Polèse, la transformation des économies modernes: tertiarisation, délocalisation et croissance, 1988). Ces derniers ont traditionnellement une plate-forme économique solide basée sur le secteur industriel. Par conséquent, le tertiaire qui se développe au tiers-monde est entièrement de caractéristiques bien différents (le savoir, la spécialité, la formation, le niveau de qualification de la main d'œuvre, le type d'emploi généré, la technologie...etc).

Si le secteur tertiaire prédomine dans les pays développés, il doit sa plus grande part de valeur ajoutée aux services modernes, et à haute intensité de savoir (Arvanitis & Veseli, 2014).

Pour le cas des pays en voie de développement, ce secteur tertiaire classé premier en matière de valeur ajoutée au PIB, est prédominé généralement par le commerce de détails (Santos, 1968). Une grande part de ses produits proviennent de l'importation.

La tertiarisation des économies dans le monde se traduit par la prédominance de la contribution des activités tertiaires dans le PIB du pays, ainsi que dans la part de la main d'œuvre employée par ce secteur par rapport à la population active.

Il s'agit d'un phénomène qui a touché les villes du monde développé à partir des années 80 avec les mutations économiques du modèle de production industrielle, au modèle des services.

Les pays du tiers monde ont connu également ce phénomène, plus tard...

Selon A.Bailly & D.Maillat (1986) le tertiaire se compose des sous-groupes suivants :

- Tertiaire public et collectif (non-concurrentiel) et tertiaire privé (concurrentiel)
- Tertiaire banal (qui se localise en fonction des besoins de la population) et tertiaire rare ou anormal (seulement présent dans les grands centres)
- Tertiaire de commandement (fonction de direction) et tertiaire de service (destiné à la clientèle)
- Tertiaire de production (service aux entreprises) et tertiaire lié à la consommation (service aux ménages ou consommation finale)
- Tertiaire archaïque ou traditionnel et tertiaire moderne (distinction fréquente dans le tiers monde)

Pour étudier le phénomène de tertiarisation au niveau de Bab Ezzouar, nous avons choisis une série d'indicateurs tirés de la recherche bibliographique ainsi que notre enquête terrain. Ces indicateurs sont :

- L'emploi
- L'investissement (commerce, services, entreprises et autres)

### **5.2.1 L'emploi**

Selon les données officielles publiées en 2020, le secteur tertiaire est le secteur dominant de l'économie nationale. Il emploie 60,1 % de la population active, et contribue avec 44,1 % du PIB<sup>9</sup>. La part du secteur tertiaire de l'emploi a évolué au fil des années. Elle est passée de

---

<sup>9</sup> Données de la banque d'Algérie, 2020.

54.68% en 2001, à 55.23% en 2010, puis 58.37% en 2011, jusqu'à 60.1% en 2019 (ONS, 2019).

C'est le contexte économique du pays (la fin de l'économie administrée et la transition vers l'économie de marché pendant les années 90), qui a fait que ce secteur soit le premier secteur qui offre des emplois, et regénère des revenus. La dynamique des échanges commerciaux ainsi que la rente pétrolière qu'a connu le pays pendant les années 2000 ont été des facteurs très favorables de la tertiarisation.

Le secteur tertiaire englobe 89% de l'ensemble des entités économiques en Algérie. 83,5 % de ces entités se localisent dans le milieu urbain. La ville représente un environnement favorable pour les entreprises, c'est un lieu d'attractivité territoriale qui attire les activités tertiaires, en offrant la possibilité d'extensions de l'investissement, une population importante à la demande des différents biens et services offerts, des infrastructures développées (transport, communication, réseaux, organismes de décision, de financement, immeubles de bureaux ...).

61.5% des entités économiques du secteur tertiaire sont actives dans le commerce. 84% de ces derniers sont actives dans le commerce de détail. De ce fait, le commerce représente l'activité majeure de l'économie nationale. 95% des commerces sont représentés par des personnes physiques, 05% sont des entreprises<sup>10</sup>.

Selon le premier recensement économique d'Algérie, la wilaya d'Alger arrive en 1<sup>ère</sup> place comme un lieu de concentration des investissements tertiaires. Les entreprises représentent 21% de son tissu économique. La commune de Bab Ezzouar pour la même période, les entreprises représentent 26% de son tissu économique tertiaire. En 2019, le taux a évolué à 32% sur Alger, et à 28% à Bab Ezzouar. Une partie importante de ces entreprises sont des entreprises étrangères, ce qui reflète une certaine attractivité d'investissement à son niveau.

Alger, la capitale, concentre 10.4% du nombre total des activités commerciales du pays. 4% de ces activités sont installées sur Bab Ezzouar, alors qu'elle représente 0.8% de la superficie de la capitale.

---

<sup>10</sup> <https://www.commerce.gov.dz/commerciant> Selon le ministère de commerce Algérien, Le commerçant (personne physique ou morale) peut être un producteur, un grossiste, un détaillant, un importateur - exportateur ou un prestataire de services. N'ont pas le caractère commercial, les activités agricoles, les artisans, les sociétés civiles, les associations, les coopératives à but non lucratif, les professions civiles libérales, et les établissements à caractère administratif.

La commune de Bab Ezzouar est caractérisée par un phénomène de tertiarisation remarquable. Ses prémices commencent pendant les années 90 avec la création du marché d'El Djorf par des individus, au niveau des Rez De Chaussés de leurs habitations de type individuel. Les commerces se multiplient et se diversifient ; aujourd'hui ce marché est à réputation et attractivité nationale.

De ce fait, aujourd'hui Bab Ezzouar jouit d'une densité commerciale remarquable. Elle est de 62 commerces/1000 habitants, dépassant la moyenne de la capitale Alger qui est de 52 commerces/1000 habitants. C'est ce que le graphe suivant montre :

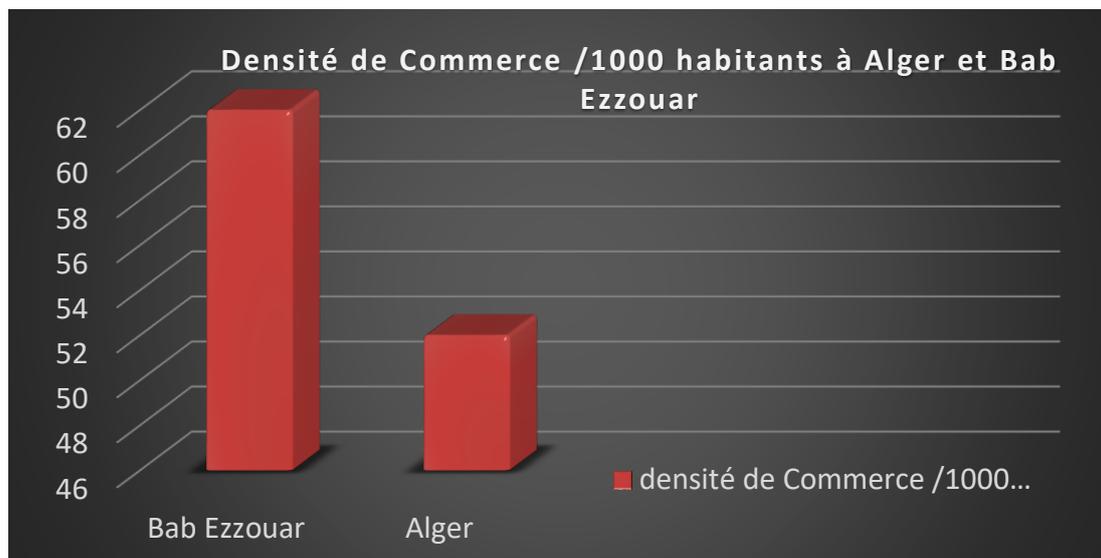


Figure 5.12 comparaison entre Bab Ezzouar et la capitale Alger par rapport à la densité commerciale/ 1000 habitants.

Source : CNRC 2021+ Auteure.

Pour la répartition de la population active par secteur d'emploi au niveau de la commune de Bab Ezzouar, elle était fortement influencée par le processus d'évolution de la commune, ainsi le contexte urbain de la capital et économique du pays. En 1977, l'époque où la majorité des terrains de Bab Ezzouar étaient agricoles, et le début des réformes économique du pays qui s'est investi dans l'industrialisation, 79.60% de la population de sa population étaient occupés dans le secteur secondaire. 8.43% dans le secteur primaire, et 11.97% dans le tertiaire.

En 1987, et comme résultat de la politique des réserves foncières communale, les terrains agricoles se sont diminués, et avec le taux d'activité dans le secteur primaire au niveau de Bab Ezzouar qui est devenu 01.68%. Le secteur secondaire occupait 20.97%, alors que le

tertiaire commence son essor, il occupait 77.35% de la population active de la commune de Bab Ezzouar.

En 1998, et avec le changement du régime politique et économique, le secteur tertiaire est devenu encore plus dominant du marché de l'emploi à l'échelle nationale. A Bab Ezzouar la promotion de l'auto construction a fait que plus de 51 ha de terrains agricoles sont de venue des lotissements. La présence de mobilier commercial, le nombre de la population qui atteint les 92000 habitant, la situation favorable et l'accessibilité et plein d'autres facteurs, ont contribuer à l'essors du tertiaire à Bab Ezzouar. C'est ainsi que 80.88% de la population était occupée dans le tertiaire. 16.82% en secteur secondaire, et 1.77% en secteur primaire (Amel Berkani Baziz , Leila Abbas, 2009).

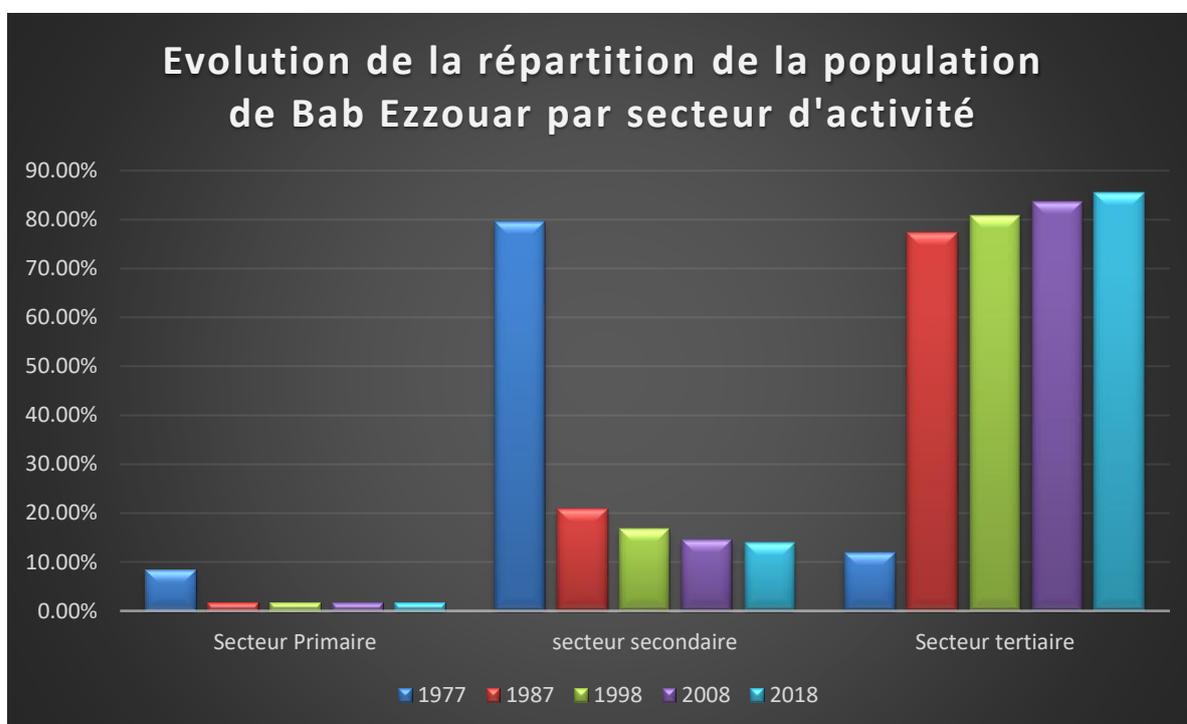


Figure 5.13 Evolution de la population de Bab Ezzouar par secteur d'activité de 1977 à 2018.

source : ONS.

A partir des années 2000, avec l'ouverture du marché algérien, l'accroissement du PIB national grâce à la rente pétrolière, les réformes et l'augmentation des dépenses publiques... n'ont fait que basculer les choses encore plus en faveur du secteur économique tertiaire. Il occupe aujourd'hui plus de 60% de la population active en Algérie. En 2018 l'évolution des taux a gardé la même tendance, les employés du secteur tertiaire à Bab Ezzouar représente 85,42% de la population active (ONS, 2018).

## **5.2.2 L'investissement**

Le premier moteur de l'attractivité de l'investissement en ville c'est la disponibilité du foncier et l'immobilier destiné aux activités tertiaires comme le commerce et les services par exemple. Les dispositifs de soutien ainsi que les avantages et les facilités offertes par les autorités renforce aussi cette attractivité.

A l'ère de la compétitivité territoriale féroce, les villes se dotent de stratégies, de visions et de projets structurants afin de pouvoir attirer les investissements et les capitaux, qui pourront contribuer à leur développement et prospérité.

La nouvelle configuration dans le système urbain de Bab Ezzouar, au cœur de la zone destinée au tertiaire avancé, a déclenché une nouvelle activité et vitalité économique à son niveau.

Sa situation favorable , la facilité d'accès et l'offre divers en matières de transport en commun, la présence d'équipements d'une grande envergure scientifique tel que l'université USTHB, la présence d'une assiette foncière importante, ainsi que la nouvelle configuration de la commune en tant que troisième zone de compétitivité économique dans le couloir logistique d'industrie et des services de la wilaya d'Alger, sont des facteurs qui ont favorisé l'investissement à son niveau, notamment dans le secteur tertiaire. La décision d'y créer le nouveau quartier d'affaire de la capitale représente le point de début d'une nouvelle dynamique remarquable qui transformera Bab Ezzouar à jamais.

### **Commerce et entreprises**

Pour vérifier son aptitude à attirer investissements, nous nous sommes basé sur des données quantitatives du centre national du registre de commerce CNRC sur un laps de temps de deux décennies. Suite à notre enquête terrain, et l'analyse des données recueillies, nous avons pu dresser une courbe représentant l'évolution des commerces et services au niveau de la commune de Bab Ezzouar.

Depuis l'année 2000 à 2021, la commune a connu un boom de l'activité commerciale. Le nombre des commerces recensés en 2000 est de 1932. Le nombre des entreprises est de 334. En 2010 le commerces ont passé à 4965, les entreprises à 1588. Pour l'an 2021, il s'agit de 7469 commerces et 2803 entreprises localisées au niveau de Bab Ezzouar.

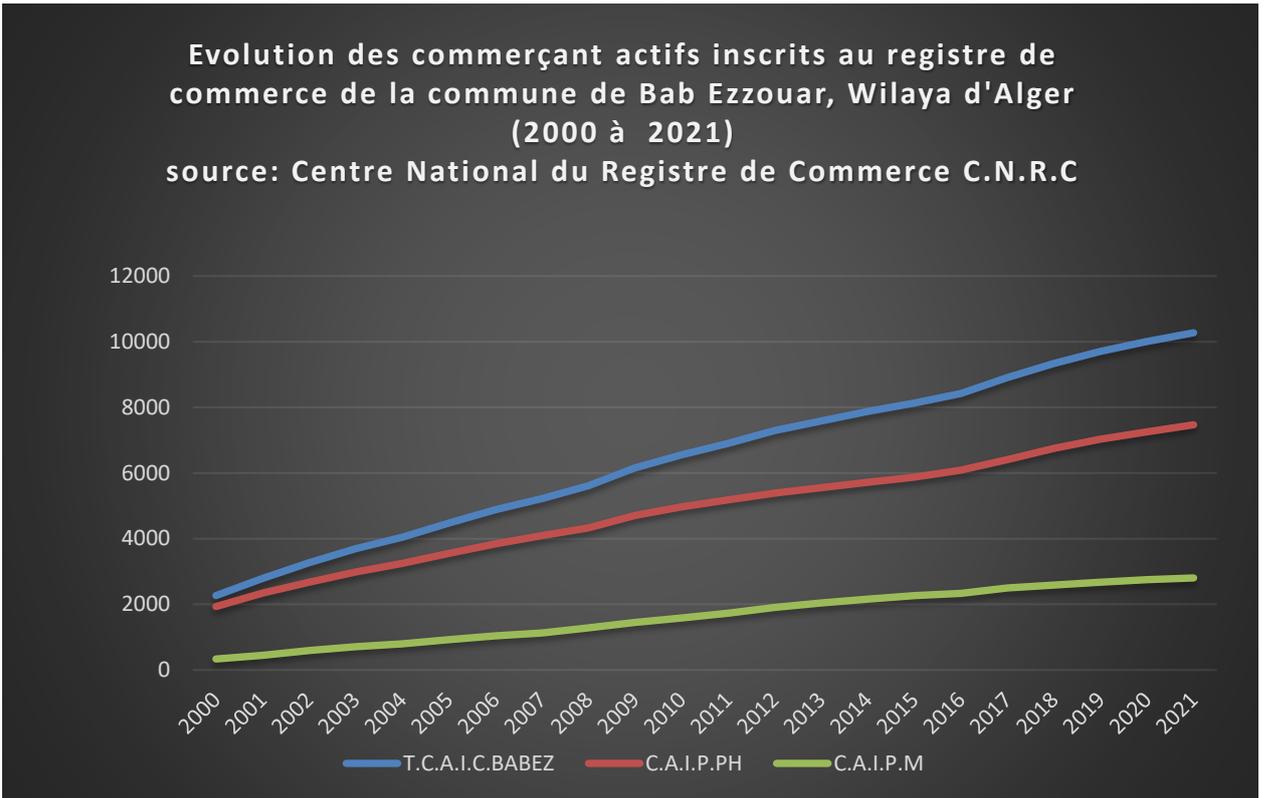


Figure 5.14 Evolution du nombre des commerces actifs inscrits personne physique (C.A.I.P.PH) et commerces actifs inscrits personnes morales (C.A.I.P.M) et le total des commerces actifs inscrits à la commune de Bab Ezzouar (T.C.A.I.C.BABEZ) depuis l'an 2000 jusqu'à 2021 selon les données du registre national du commerce CNRC.

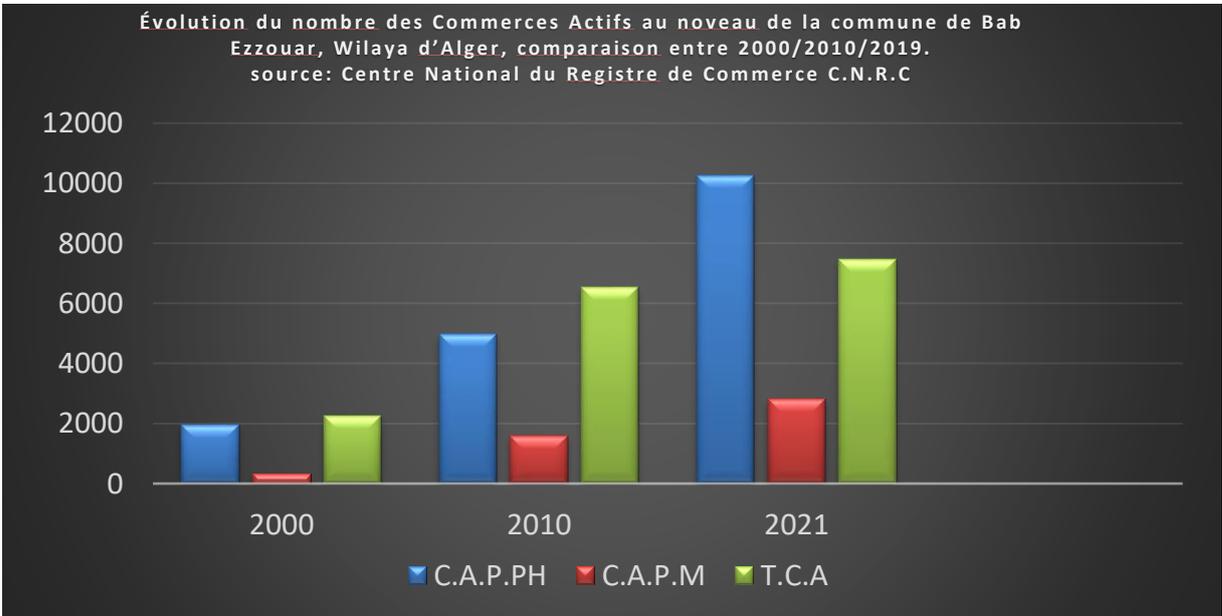


Figure 5.15 Evolution du nombre des commerces actifs inscrits personne physique (C.A.I.P.PH) et commerces actifs inscrits personnes morales (C.A.I.P.M) et le total des commerces actifs (T.C.A.) pour les ans 2000, 2010, et 2021 selon les données du registre national du commerce CNRC.

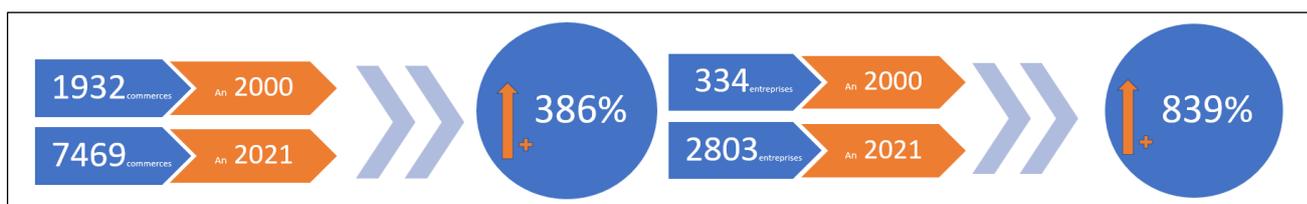


Figure 5.16 les taux d'évolution du nombre de commerces et des entreprises à Bab Ezzouar de 2000à 2021.

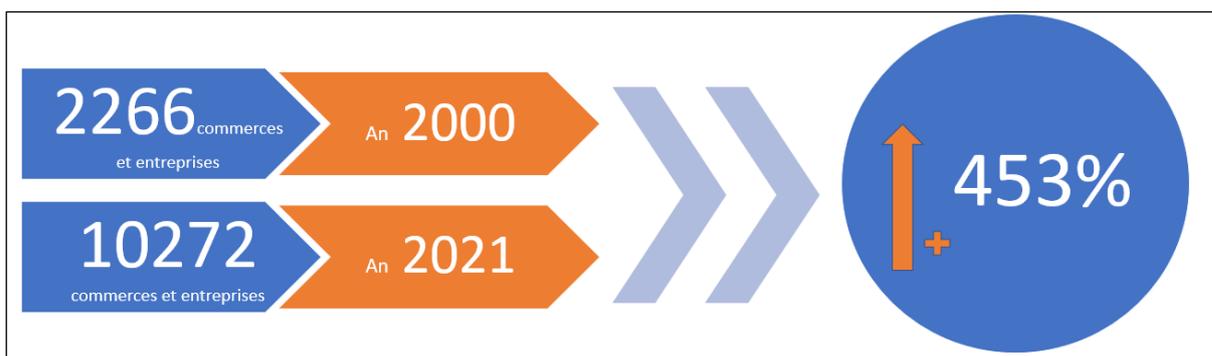


Figure 5.17 le taux d'évolution total du nombre de commerces et entreprises à Bab Ezzouar de 2000à 2021.

Ces données affirment la dominance du caractère commercial et entrepreneurial tertiaire à cette commune.

### 5.2.2.1 Le Quartier d'affaire

La création du quartier d'affaire de Bab Ezzouar est l'un des grands projets de la wilaya d'Alger dans sa quête de la vocation Ville Monde : « Cette opération engendrera une dynamique globale qui permettra la mise à niveau de la capitale dans un esprit de renouveau à l'exemple des villes de Barcelone, Séville, Lisbonne, Francfort ou Shanghai» (B.Tara, 2009), selon F.Lateb, directrice de l'AGERFA agence de Gestion et de Régulation Foncières Urbaine de la wilaya d'Alger. Cette dernière réalise ce projet avec une enveloppe financière de 10 000 000 000 DA.

Avec sa localisé près d'Alger, à 05 minutes d'un accès international au pays qui est l'aéroport Houari Boumediene, à proximité des grandes écoles et universités de la capitale, ainsi qu'aux zones industrielles de Rouïba et Oued Smar. Bab Ezzouar offre une immense assiette foncière de 63 ha qui a accueilli le projet, est qui se constitue de :

- 01.5 Million de mètre carré, destinés à la création de bureaux et au tertiaire supérieur, administrations, banques, hôtels, centres de loisirs, sièges de grandes entreprises nationales et internationales...etc.
- 07 Ha destiné à la création d'un parc urbain qui sera en voisinage avec les équipements cités en dessus.
- Le projet devrait engendrer 15.000 emplois directs à court terme, et accueillir près de 50.000 visiteurs au quotidien (ville, 2012).

Selon les données de la cellule de communication du centre commerciale et de loisir Bab Ezzouar CCL, cet élément phare du quartier d'affaire, accueille annuellement en moyenne 07.7 million de visiteurs, et cela depuis l'année 2015. C'est un équipement à attractivité nationale.

Le quartier d'affaires compte à son niveau les sièges d'entreprises nationales et étrangères (réalisés ou en cours) suivantes : ATM Mobilis, Algérie poste, Air Algérie, Groupe COSIDER, SONATRACH-commercial, le Centre commercial EGCA, Maghreb CMA/CGM, Natxis Algeria, Aigle Azur, DORSH Afrique, KPGM, Tours Trust, et les banques : BNP Paribas Algérie, ABC bank, BNA, BEA, BADR, El Baraka banque, Al Salam banque...etc.

Aussi les hôtels : Mercure, IBIS, Marriott...

La création du quartier d'affaire au niveau de Bab Ezzouar a insisté une série d'opération de mise en valeur de l'espace urbain de la commune. Un parc urbain d'une superficie de 7 ha sera réalisé, ainsi que plusieurs opérations d'amélioration urbaine, de requalification et d'assainissement des espace extérieurs ont été réaliser au fil des années (projet quinquennal 2014/2019). L'amélioration de l'offre et la qualité du service public (création du nouveau stade de la Bab Ezzouar, le nouveau siège de l'APC de Bab Ezzouar), la salubrité de l'aspect extérieur des quartiers d'habitat, l'amélioration de la qualité de vie par la création d'espace verts, de terrain de jeux, la mise en œuvre d'un système de ramassage de déchet sélectif et l'introduction des énergies renouvelables dans les espaces publics sont les défis déclarés par l'assemblée populaire communal de la commune (Allaoua Moussaoui, 2018).

La commune est caractérisée par un phénomène de tertiarisation remarquable. Ses prémices commencent pendant les années 90 avec la création du marché d'El Djorf par des individus,

au niveau des RDCs de leurs habitations de type individuel. Les commerces se multiplient et se diversifient ; aujourd’hui ce marché est à réputation et attractivité nationale.

### 5.2.2.2 L’Hôtellerie

Suite au boom de l’activité commerciale. Le nombre des hôtels s’est multiplié 5 fois en moins de 20 ans. La commune compte aujourd’hui 10 établissements hôteliers de différentes catégories de 0 à 5 étoiles. Le plus récent inauguré en 2019 est l’hôtel Marriott au niveau des Trust tours Real Estate, le plus grand hôtel au niveau national avec 227 chambres et 180 appartements. Il se localise au cœur du quartier d’affaire.

3 hôtels sont localisés au niveau du quartiers d’affaire, notamment : IBIS \*\*\*, MERCUR\*\*\*\* & Marriott\*\*\*\*\*.

10 hôtels sur le total de 182 hôtels sur la wilaya d’Alger, soit 5.5% du nombre total des établissements, qui se localisent sur 0.8% de la superficie totale de la capitale (<http://www.wilaya-alger.dz>, 2021).

La capacité d’accueil de la commune est de 2637 lits, soit 12.60% de la capacité d’accueil générale de la wilaya d’Alger, qui est de 20924 lits.



Figure 5.18. Evolution du nombre d’établissements hôteliers au niveau de Bab Ezzouar entre 2000et 2020.

Source : Enquête terrain 2020

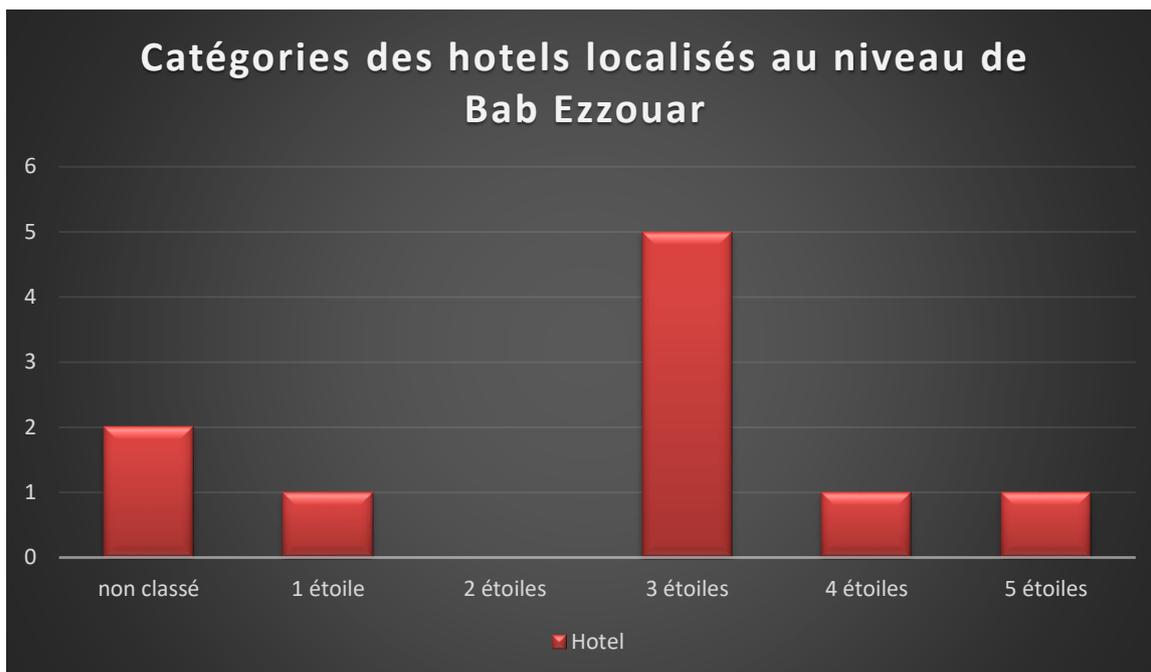


Figure 5.19. Répartition des hôtels localisés à Bab Ezzouar par catégorie.

Source : enquête terrain 2020.

-Tous ces données nous permettent de dresser le schéma suivant comme récapitulatif de tous ce qui été dit :

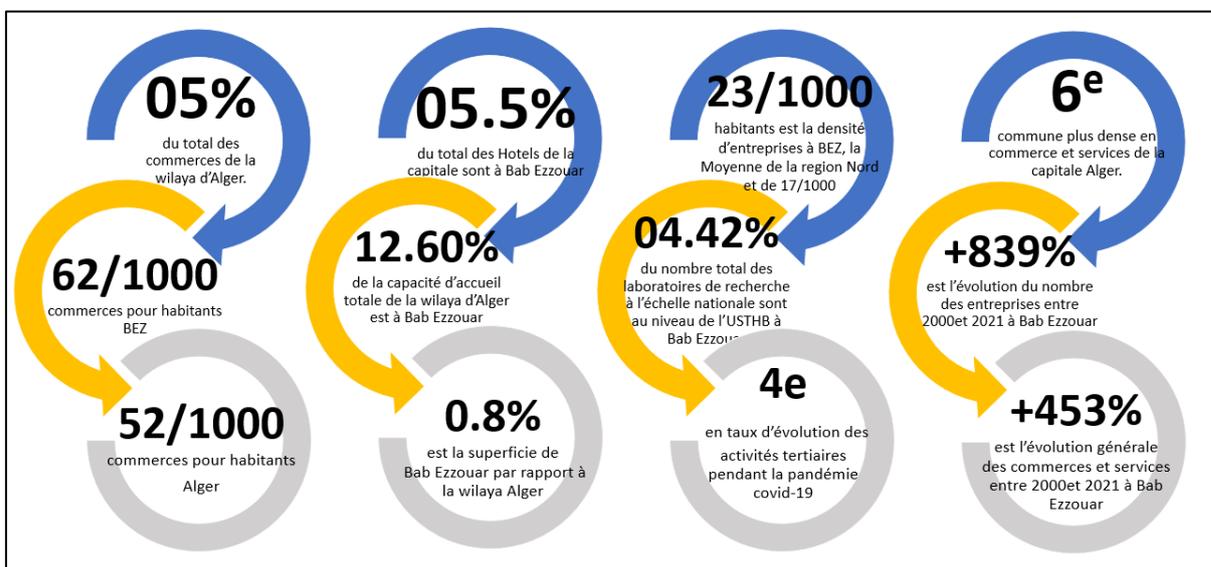


Figure 5.20. Récapitulatif sur les caractéristiques tertiaires de Bab Ezzouar.

Source : Enquête terrain.

Suite à notre enquête terrain, on peut dire que le phénomène de tertiarisation que connaisse nos villes est bien différent de celui des villes développées, et cela est par rapport au processus d'évolution des modèles économiques.

Si les villes développées ont passé par un processus d'industrialisation intense depuis la révolution industrielle jusqu'à l'ère des TIC et des innovations technologiques. Puis le passage vers le modèle économique à dominance du secteur tertiaire (qui est là à offrir des biens issus de l'industrialisation et des services qui vont avec le développement des besoins des particuliers, des producteurs et des marchés). Pour nos villes, sur la trajectoire d'évolution économique, on remarque la présence d'une industrialisation basique, primaire, dominé par la transformation ou la mise en valeur des matières premières (richesse naturelle), alimentaire, ou assemblage de parties de produits électroniques importés de destinations développées technologiquement.

Cela résulte une certaine dépendance à l'importation de produits finis, semi fini et équipements. Ces derniers représentent une grosse part des produits sur le marché (en vue de l'absence de l'alternative produit national, faute de l'incompétence du secteur industriel, la faible compétitivité, la non maîtrise des technologies, l'absence de la main d'œuvre qualifiée...etc.), et donc on se trouve face une dominance de l'activité commerciale, et commerce de détail du secteur tertiaire, dont la majorité des produits sont issus de l'importation.

Le renforcement du tissu industriel et de l'environnement entrepreneurial semble nécessaire pour une structure économique effective, et un secteur tertiaire moteur du développement économique du pays, et non pas un bouffeur de ses réserves de devise provenant de l'extraction des matières premières, notamment les hydrocarbures.

### **5.3 L'Attractivité et la compétitivité**

L'attractivité des ville un résultat de la mise en concurrence territoriale générée par la Mondialisation. En tant que priorité des politiques d'aménagement du territoire, l'attractivité territoriale est incontournable à l'évaluation de la performance et la dynamique des villes.

« Mesurer l'attractivité d'une ville, c'est évaluer sa sphère d'influence, sa capacité à générer du mouvement, à attirer à soi durablement... » (François Cusin, 2010).

Selon la stratégie de Lisbonne<sup>11</sup>, la compétitivité régionale ou territoriale est "la capacité d'une nation à améliorer durablement le niveau de vie de ses habitants et à leur procurer un

---

<sup>11</sup> Adoptée en 2000 dans la capitale portugaise par le conseil européen, cette stratégie est un programme de réforme en réponse aux enjeux de la mondialisation. Son objectif est de faire de l'économie de l'Union

haut niveau d'emploi et de cohésion sociale" (Friboulet, 2010), (Debonneuil et Fontagne, 2003, 13).

Pour mesurer l'attractivité et la compétitivité de Bab Ezzouar, Nous allons se baser sur des indicateurs issus des recherches théoriques, d'études d'exemples, puis les projeter sur notre terrain d'étude.

L'attractivité est un concept qui désigne à la fois : l'attrait et l'attraction des populations, des savoir faire, des capitaux, des implantations d'investissement... Elle représente aujourd'hui une préoccupation pour les autorités, car il s'agit d'une plateforme pour créer une image, une réputation, une dynamique du territoire, et donc la compétitivité territoriale.

Plusieurs recherches et enquêtes à plusieurs niveaux ont été réalisées pour mesurer l'attractivité, nous citons :

- Enquête d'opinion (Audit urbain, avec des questions directes)
- Enquête « Doing Business » de la banque mondiale
- Enquête sur l'Attractivité de la « Creative Class »
- Le city branding, qui est une notion relative à l'attractivité, car il génère l'attractivité.
- Enquête sur l'Attractivité résidentielle (de l'université Paris-Dauphine sur 200 agglomération française).
- Enquête TN Sofer France (centre de recherche, leader mondial des études marketing présent dans plus de 80 pays).

Selon M.Porter , (diamant de la compétitivité), les facteurs influant la concurrence et la compétitivité se résume en :

- Les ressources naturelles
- Les ressources humaines
- Les ressources en capital
- Les infrastructures physiques

---

européenne l'économie la plus compétitive du monde pour 2010. Elle était jugée échouée, et était remplacée par le plan Europe 2020.

- Les infrastructures administratives
- L'information
- Les infrastructures scientifiques et stratégiques

En effet, l'attractivité territoriale (Damon, 2010) est incontournable à l'évaluation de la performance et la dynamique des villes. L'attractivité est la compétitivité d'un territoire, sont deux notions tributaires l'une de l'autre, la présence de la première résulte l'autre.

« L'attractivité d'une ville dépend donc de sa capacité à coupler deux dimensions : les opportunités économiques d'une part, le cadre de vie d'autre part. »

Il y a beaucoup d'éléments importants dans la mesure de l'attractivité, y parmi :

- le Solde migratoire en tenant compte des prix de l'immobilier.
- la Demande de mutation des salarier
- la Demande sur le logement

L'attractivité résidentielle représente aussi un élément fort de la mesure de degré d'attractivité d'une ville.

La mesure de l'attractivité intéresse beaucoup les villes qui cherchent à mieux se placer sur le territoire et attirer des visiteurs et des investissements. Parmi les enquêtes de mesure de l'attractivité nous citons :

- Enquête d'opinion (Audit urbain, avec des questions directes à l'instar de : Souhaiteriez-vous quitter la ville dans laquelle vous vivez ? Aimerez-vous que vos enfants grandissent dans la ville dans laquelle vous habitez aujourd'hui ? Etes-vous nés dans la ville dans laquelle vous habitez ?)
- Enquête « Doing Business » de la banque mondiale
- Enquête sur l'Attractivité de la « Creative Class »
- Le city branding est notion relative à l'attractivité, car il génère l'attractivité.
- Enquête sur l'Attractivité résidentielle de l'université Paris-Dauphine sur 200 agglomération française.

- Enquête TN Sofer France (centre de recherche, leader mondial des études marketing présent dans plus de 80 pays)

L'indice « Doing Business » de la banque mondiale est publié annuellement, il classe les pays en fonction de la qualité du climat des affaires qui y règne. Cet indice se base sur 10 critères :

1. Création d'entreprises
2. Octroi du permis de construction
3. Raccordement à l'électricité
4. Transfert de la propriété
5. Obtention de prêt
6. Protection des investisseurs
7. Paiement des impôts
8. Commerce transfrontalier
9. Exécutions des contacts
10. Règlement d'insolvabilité

A partir de cela, nous avons pu dresser un tableau de bord des éléments qui traduisent l'attractivité d'une ville. Ainsi qu'une série d'indicateurs comme suit :

- L'attractivité des investissements traduite par l'évolution du nombre d'entreprises sises au niveau de la ville
- L'attractivité résidentielle traduite par l'évolution du prix du foncier au niveau de la ville
- La performance urbaine de la ville traduite par le baromètre des performances urbaine, un outil d'aide à la décision réalisé par le laboratoire VUDD en collaboration avec la wilaya d'Alger.

### **5.3.1 L'attractivité d'investissement**

« Le territoire agit sur la prise de décision sous les effets directs d'une politique d'attractivité et indirects des forces d'agglomération qu'il génère » Sébastien Le Gall.

Pour Michael Porter<sup>12</sup>, la notion de pôle de compétence (Compétitive Clusters) se base sur le rassemblement d'une masse critique de ressources et compétences sur une zone géographique, ce qui lui permet de décrocher une position clé dans la compétition économique territoriale et mondiale (Ouafida, 2009).

Le premier investissement de grande envergure attiré par Bab Ezzouar est bien l'implantation du quartier d'affaire déjà cité dans ce travail. Un projet colossal qui a déclenché une dynamique et vitalité économique particulière dans la commune. Ajoutant à cela l'évolution du nombre de commerces, mais surtout d'entreprise sises au niveau de cette commune et qui est passé de 334 en 2000 à 2803 en 2021, soit une évolution de 839%. Parmi ces entreprises des enseignes internationales. Il est à noter qu'à leur tête les entreprises chinoises, débarquées en Algérie à partir des années 2000. Ces dernières ont commencé dans le secteur BTP, puis se sont intéressés par le tertiaire.

Un regroupement d'un tel nombre d'entreprises, à l'existence d'une politique volontariste, et d'équipements structurants de recherche et innovation, permet de travailler en synergie pour la création d'un pôle économique d'excellence.



Figure 5.21. Le taux d'évolution du nombre d'entreprises sises à Bab Ezzouar entre 2000 et 2021.

Source : CNRC 2021+ Auteurs

Mis à part sa localisation favorable, accessibilité et création du quartiers d'affaire, Bab Ezzouar est aussi attractive par le fait partie d'une zone attrayante pour l'investissement. Ses communes limitrophes tel que Dar El Beida et Bordj El Kiffen sont parmi les communes les plus dynamiques de la capitale Alger. Oued Smar et EL Harrach aussi représentent des pôles

<sup>12</sup> Michael Porter, économiste et théoricien américain, professeur de l'université de Harvard, connu pour ses travaux sur les clusters – des pôles de compétitivité pour les territoires-, et sa théorie des 5 forces relatives à la compétitivité.

d'activités industrielles performant. Ce qui confirme la dynamique constructive de toute cette zone et son attractivité.

### **5.3.2 L'attractivité résidentielle à Bab Ezzouar**

L'attractivité résidentielle de la commune de Bab Ezzouar s'est vue évoluée au cours des années. Plusieurs facteurs entrent en jeu, en premier lieu la diversité de la typologie de logement, la qualité des espaces extérieurs et du cadre de vie, la présence des services et équipements, l'accessibilité, l'offre en matière de transport (tramway, métro, train bus...).

Ce développement des infrastructures de la commune, l'essor des activités tertiaires, et l'amélioration de la qualité de vie à Bab Ezzouar, ont eu un impact direct sur l'attractivité résidentielle à son niveau. Selon notre enquête terrain, cette attractivité se traduit par une flambée des prix de foncier. Le mètre carré dans cette commune presque saturée est passé d'environ 20.000 da en l'an 2000, à plus de 220.000 da actuellement.

Pour la location, le loyer d'un appartement type F3 commence à partir de 35.000 Da par mois sans plafond de prix. Ce dernier varie selon l'offre et la demande ainsi que l'état du bien et sa localisation. En 2000 il était de 7000 da/ mois.

La flambée a touché également les prix de location de locaux commerciaux qui sont passés de 40.000 Da à 200.000 Da pour la même période (Agence Immobilière BAKR, 2020).

De ce fait, on trouve que le prix du foncier par m<sup>2</sup> a augmenté entre 2000 et 2020 à 1100%, en outre il est devenu 11 fois plus cher.

Le prix de la location de fonds de commerce a augmenté dans la même période à 5 fois, en outre 500%. Ceux des logements aussi. Les graphes suivants démontrent le phénomène.

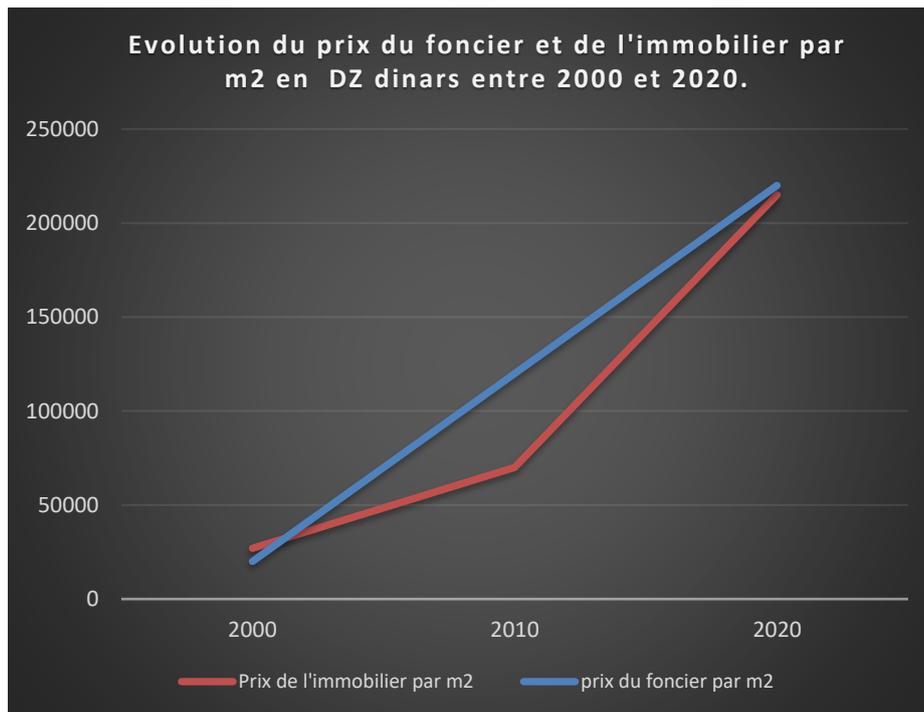


Figure 5.22. Evolution des prix du foncier et l'immobilier en Da à Bab Ezzouar entre 2000et 2020.

Source : Enquête terrain Entrevue avec A.I Bakr + traitement Auteure, 2020

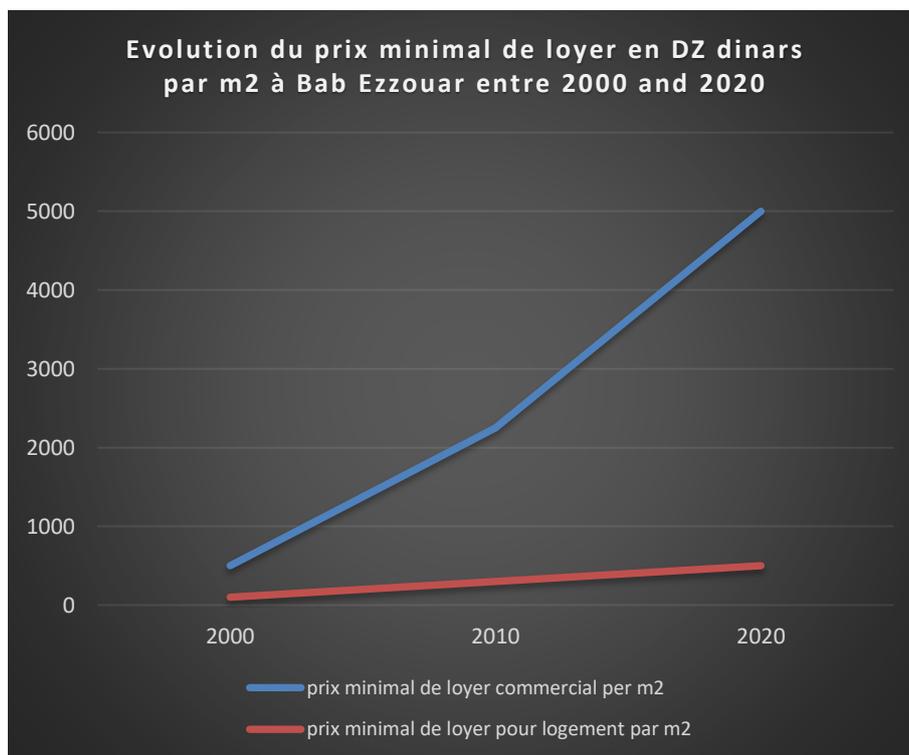


Figure 5.23. Evolution des prix de loyer en DZ Dinars à Bab Ezzouar entre 2000et 2020.

Source : Enquête terrain Entrevue avec A.I Bakr + traitement Auteure, 2020

## **Prémices de gentrification ?**

La gentrification est un phénomène urbain qui est toujours lié à de nouvelles dynamiques économiques dans les villes. Cependant, comment l'aborder est un sujet déclencheur de débat... Comment il apparaît ? quels sont ses facteurs d'influence ? son impact et ses dimensions ? ...

De nombreuses questions tournent autour de ce concept apparu dans les années 60 et inventé par la sociologue britannique Ruth Glass pour décrire la mutation des quartiers de Londres par le déplacement des habitants de la classe ouvrière, et leur remplacement par de nouveaux résidents de la classe moyenne (Subramanian, 2020).

Les recherches montrent que la gentrification est plus susceptible d'être dans les grandes villes, elle est concentrée dans les grandes villes avec des économies dynamiques ; toutefois, elle peut également apparaître dans les petites villes et les zones d'impact avec le plus de commodités à proximité des quartiers d'affaires (Jason Richardson, Bruce Mitchell, Juan Franco, 2019) ...

Avec la quasi-saturation du foncier dans cette commune, ses prix sont plus susceptibles d'augmenter. Cela signifie une limitation de l'accès à la propriété ou même au loyer pour la classe moyenne qui représente la majorité de la population de la commune de Bab Ezzouar, et qui trouve plus de difficultés avec les taux d'inflation que connaisse le pays de nos jours.

D'un autre côté, cela peut également représenter une opportunité et amener les gens à vendre leurs propriétés et à déménager dans des municipalités moins chères. Ils seront remplacés par une population plus fortunée d'une classe socio-économique plus élevée.

Cependant, les prix des services restent les mêmes, puisqu'ils sont réglementés par les autorités au niveau national (électricité, gaz, transports, écoles publiques gratuites, soins de santé publics gratuits, universités gratuites, impôts sur la propriété très faibles ou inexistant...). Les prix des biens et services offerts par les marchés populaires de la municipalité aident également la population d'origine à conserver les mêmes dépenses de subsistance de la vie quotidienne.

## CONCLUSION DU 5<sup>ème</sup> CHAPITRE

La commune de Bab Ezzouar est fabriquée par l'habitat, décision politique de 1972, afin de recevoir une masse importante de la population. Son objectif est d'assurer l'extension spatiale et démographique de la capitale. Elle a connu une évolution démographique remarquable résultat des opérations de relogement à son niveau. Elle a enregistré des taux d'accroissement allant jusqu'à 22 % par an, puis venant se stabiliser à des taux de 1,8% pour cent à partir des années 2000. Stigmatisée pendant longtemps par l'appellation « Cité Dortoir », la commune a souffert de déficit en matière d'équipements, d'activités, donc de qualité de vie et d'attractivité. La masse de la population, la localisation favorable et la disponibilité de foncier, ainsi que l'existence de l'élément phare : l'Université des sciences et technologies Houari Boumediene (1974), ont joué un rôle important dans l'apparition des premières tendances de tertiarisation, avec l'apparition du marché d'El Djorf à partir des année 80 au niveau du lotissement qui porte le même nom, -qui a émergé à une destination commerciale à attractivité nationale, sur tout avec l'économie de bazar à partir des année 90 en vue de la situation économique et politique du pays- .Ensuite, les activités libérales se sont installés au niveau de la commune, séduites par la masse de la population, la localisation favorable et la facilité d'accès au foncier.

Avec le développement du système urbain de la wilaya d'Alger et son évolution, la commune s'est faite remarquer grâce à ses multiples atouts et potentialités : La localisation de la commune ainsi que ses réserves foncières lui en permis d'attirer l'attention des autorités qui décident d'en faire d'elle une nouvelle centralité, et un pôle de compétitivité et d'attraction commerciale.

La décision politique de créer le quartier d'affaire à son niveau était en premier lieu grâce à l'existence d'une assiette foncière de 70 ha favorable à la réception d'un tel projet. Cette dernière est programmée pour recevoir le quartier d'affaire sur une superficie de 63ha, et un parc urbain de 7 ha. Selon les collectivités locales de Bab Ezzouar, l'arrivée de ce projet au niveau de la commune a permis le lancement de plusieurs projets de requalification urbaine, de réaménagement d'espaces et d'amélioration urbaine afin de valoriser le cadre de vie des habitant de la commune et de développer son image et son attractivité.

Grace à la localisation favorable de la commune, son accessibilité, sa masse démographique et son attractivité de flux journaliers provenant des communes avoisinantes -pour les équipements structurants et autres-, ainsi que l'amélioration de la situation économique du

pays – hausse de la rente pétrolière et programmes de relance économiques- le commerce à Bab Ezzouar a connu un boom remarquable. La stabilité économique, l'affluence financière et les politiques en faveur de la création des PME - différents dispositifs de financement de projet- qu'a connu le pays pendant ces années, représente un facteur favorable pour l'évolution du secteur tertiaire, et surtout la création des entreprises. Dans ce propos, la commune est marquée par une évolution indéniable vis-à-vis l'installation d'entreprises.

Les entreprises étrangères sises au niveau de la commune en majorité sont venues s'installer au niveau de quartier d'affaire. D'où notre déduction que sa création a accentué l'attractivité économique de Bab Ezzouar, donc sa compétitivité territoriale et sa capacité d'attirer l'investissement national et étranger.

Par rapport à l'attractivité résidentielle (ALEXANDRE Hervé, 2010), qui s'est évalué en vue de l'amélioration du cadre de vie et la présence des services divers, des différents modes de transport (tramway, métro, train bus...etc.), elle s'affirme par la flambé des prix qu'a connue le secteur du foncier à son niveau. Malgré que la capitale Alger est caractérisée par la cherté du foncier, cette commune représentait auparavant l'exception avec des prix très compétitifs par rapport à la région. Cependant, à partir des années 2000, les choses ont changé.

La flambé des prix du foncier et l'immobilier au niveau de Bab Ezzouar traduit une forte demande face à une faible offre, car il s'agit d'un site bientôt saturé. La commune est attractive plus qu'elle n'a jamais était auparavant pour les habitants ainsi que les porteurs de projets. Il est signalé que l'an 2020 et 2021 est caractérisé par une activité minimale du secteur de l'immobilier en vue des implications de la situation pandémique covid-19.

Selon les résultats de notre tableau de bord d'évaluation de l'attractivité de Bab Ezzouar, il y a une forte plateforme en faveur de la croissance de l'attractivité et de la compétitivité de cette commune. Avec la volonté politique déclarée en faveur du développement de la compétitivité territoriale par la création de multiples pôles spécialisés. Il s'agit de l'un des challenges et des objectifs prioritaires des autorités.

La commune de Bab Ezzouar est destinée à être un pôle de compétitivité du secteur tertiaire. L'investissement étranger direct est fort présent au niveau du quartier d'affaire. Il est figuré par des investissements d'entreprises turques, françaises, canadiennes, américaines,

multinationales...etc. Son développement nécessite beaucoup d'avantages et de facilitations juridiques, fiscales et financière de la part des autorités de décision centrale.

La dynamique économique de la commune, se caractérise par une dominance de l'activité tertiaire, qui se manifeste par l'évolution du nombre des commerces et des entreprises actives sises à son niveau, dont le nombre total a connu un taux d'évolution de 453% sur un laps de temps de 20 ans. Elle offre 62 commerces par 1000 habitants, quant à la moyenne de la wilaya d'Alger, elle est de 52 commerces par 1000 habitants.

Le nombre d'hôtels domiciliés à cette commune aujourd'hui est de 10 établissements de différentes catégories. Le Marriott avec sa nouvelle ouverture au niveau des Tours Trust Real Estate, représente l'un des plus grand Hotels de l'Algérie avec une capacité d'accueil de 227 chambres et 180 appartements. Cela est en faveur de l'attractivité de la commune en tant que destination touristique d'affaires.

Le développement d'une stratégie de marketing territoriale s'avère une nécessité aujourd'hui pour développer l'attractivité. L'organisation d'événements et festivités boostera le rayonnement du quartier d'affaire ainsi que toute la commune, qui connaisse aujourd'hui un développement du tourisme de shopping.

## **CHAPITRE VI**

### **DISCUSSION SUR LES ELEMENTS DE PERFORMANCE URBAINE A BAB EZZOUAR**

#### **INTRODUCTION**

Les dynamiques constructives aux niveaux des agglomérations urbaines sont l'élément déclencheur de la mise en valeur de leurs atouts, et leur mobilisation pour le développement et la croissance. La consolidation de la performance urbaine de la ville est l'élément principal de son émancipation de ses maux, afin de pouvoir intégrer de nouvelles perspectives d'évolution et d'essor urbain, social et économique. Dans ce chapitre nous allons discuter des réalités du terrain saisies lors du diagnostic, et comment elles peuvent contribuer à dessiner une nouvelle image attractive et compétitive de cette commune en pleine mutation.

#### **6.1 La performance urbaine**

Avec les taux d'urbanisations spectaculaires enregistrés dans les quatre coins du globe, les villes sont devenues de plus en plus grandes, donc plus difficiles à gérer. Cela avait un impact sur la qualité de vie qu'elles offrent. L'introduction du « Benchmarking » dans le contexte territorial est urbaine était dans le but d'une meilleure maîtrise des données relatives à la performance des villes, les étudier, les comparer, et définir les zones nécessitant l'intervention pour un meilleur rendement. Le benchmarking là ne vise pas seulement le volet économique, mais aussi le social. Car après tout, les villes les plus performantes sont celles les plus prospères et agréables à vivre. L'analyse comparative est un des piliers du « Benchmarking ».

La banque mondiale s'est intéressée à la question par la création du « Global City Indicator Program » GCIP, un outil de mesures de performance urbaine, qui permettra aux acteurs de la ville -décideurs ou techniciens- d'autoévaluer la performance de leurs politiques, projets... et de se comparer aux autres. Dans un objectif de renforcement de la compétitivité de leurs territoires (Perinaz Bhada, 2009).

Les indicateurs de cet outil tirent leurs informations des indices suivants : la compétitivité, la créativité, les gaz à effets de serre, la gouvernance, les loisirs et la culture, le capital social,

le bien être, l'usage de l'énergie, accessibilité urbaine et la qualité de l'eau, selon le schéma suivant :



Figure 6.1. Indices du GCIP.

Source : Banque Mondiale 2009.

En effet, les indicateurs standardisés sont essentiels pour mesurer la performance des villes, saisir les tendances et les évolutions et aider les villes à devenir des partenaires mondiaux.

Les atouts et les potentialités de Bab Ezzouar, ont été évalué par le “Baromètre de performance urbaine” cité déjà en dessus. Ce projet de recherche/ outil d'aide à la décision, avec une approche d'analyse et déclinaison d'indice, a pour but l'explorations des indicateurs de développement local intégré. Publié en 2016, il représente une référence à l'échelle nationale pour l'évaluation des agglomérations urbaines.

En se référant au baromètre de performances locales, sur l'indicateur « Active city index » particulièrement, on trouve que Bab Ezzouar fait partie du top 10 par rapport à sa performance économique :

Elle jouit d'un profil économique diversifié et dynamique (le quartier d'affaire, des centres commerciaux de niveau régional, les sièges d'entreprises, bureaux, hôtels commerce et services divers...etc). Elle est classée 6<sup>e</sup> commune active de la wilaya (Azzag, 2016). Une classification que nous allons confirmer à travers notre enquête terrain dans ce qui suit.

Pour le « Green City Index » -en termes de performance environnementale-, Elle est caractérisée par une bonne gestion des déchets, et une basse consommation énergétique des ménages. Par contre elle est classée 31<sup>e</sup> sur 57 communes. Pour le « Lively City Index », elle est caractérisée par un déficit en matière d'équipements socioculturelles, et le manque de centralité urbaine à forte identité. Elle est classée 32<sup>e</sup> /57.

Dans le classement général, Bab Ezzouar est arrivée 18<sup>e</sup> /57.il s'agit d'une commune avec des performances urbaine admissibles, mais sur tout prometteuses, avec un profil économique dynamique et attractif.

Les marges de progrès pour cette commune sont très larges. En effet, depuis 2016, beaucoup de manques signalés par le baromètre des performances urbaines locales ont été rattrapé ; particulièrement sur le volet « Lively City Index ». Plusieurs équipements dans le secteur socioculturel ont été remis à niveau, ou créés. Les opérations d'amélioration urbaine qu'a connu la commune depuis 2018 ont contribué à la valorisation de la qualité de l'espace public au niveau de la commune.

Le « Green city index » aussi est aussi renforcé avec l'installation de bacs de tri sélectif sur d'autres cité de la commune, et une amélioration des systèmes de ramassage de déchets assurant un service public d'une meilleure qualité.

Le renforcement encore plus de la performance économique de la commune nécessite la collaboration des différents acteurs interférant, tout en tirant profit de ses avantages. Les politiques publiques urbaines ont la main haute dans la réalisation de cela...ou pas. La disponibilité et l'accessibilité des données statistiques est une clé de la mesure de la performance urbaine. La maîtrise du diagnostic est la base d'une meilleure planification, donc réalisation des objectifs des plan d'actions.

## **6.2 Schéma représentatif du tableau de bord d'évaluation du niveau de l'attractivité de Bab Ezzouar**

A partir de la recherche théorique, l'analyse conceptuelle, et l'étude d'exemples, nous avons pu construire une liste de facteurs/indicateurs de l'attractivité, donc un tableau de bord pour mesurer l'attractivité de la commune de Bab Ezzouar, sa compétitivité et performance.

Ce tableau prend en considération un ensemble de facteurs qui varient entre politiques, économiques, sociaux et géographiques. Ils sont respectivement : 1- La capitalisation boursière, 2- la volatilité politique, 3- l'évènementiel et les festivals, 4- tourisme, 5- dynamique économique, 6- investissement direct étranger, 7- installation d'entreprises, 8- infrastructures scientifiques et stratégiques, 9- accessibilité et transport, 10- évolution démographique, 11- présences d'équipements publics divers, 12- présence de services et commerces divers, 13- ressources naturelles et 14- météorologie.

Chaque facteur est évalué sur une échelle de 0 à 3, en tenant compte des résultats de l'enquête terrain, des politiques urbaines mises en place, et des données économiques officielles. De ce fait nous aurons les valeurs suivantes :

- Non, Inexistant = 0
- Oui, Existant = 1
- Oui, Bien présent = 2
- Oui, Développé = 3

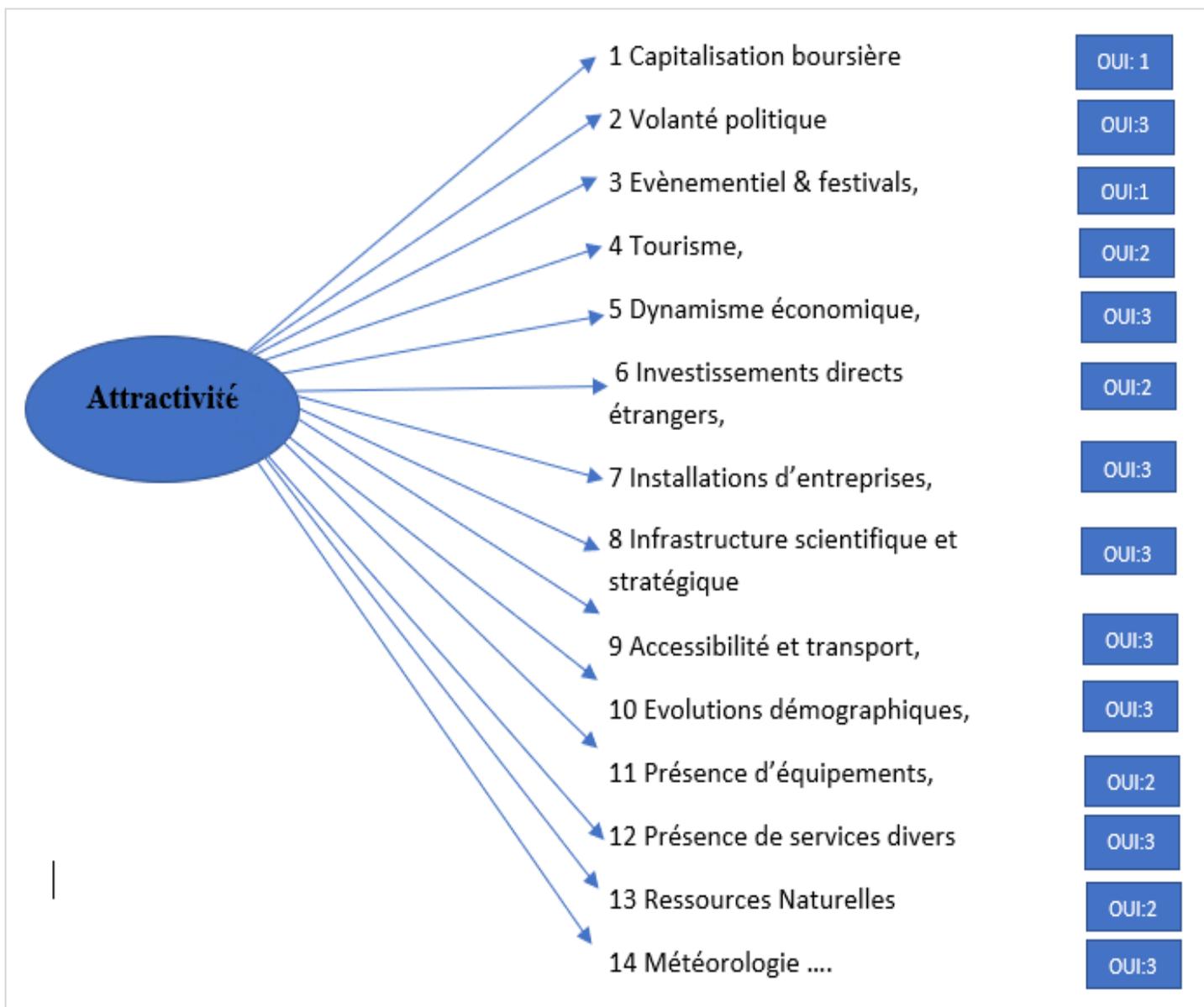


Figure 6.2. Schéma représentatif du tableau de bord d'évaluation du niveau de l'attractivité de Bab Ezzouar.

Source : Auteur.

Nous avons exposé ces mêmes résultats de la commune de Bab Ezzouar dans un graph, puis les avons comparés à ceux de la commune d'Alger-centre. Le critère du choix de cette commune est la proximité des données statistiques relative au secteur tertiaire à son niveau avec celles de Bab Ezzouar. Pour le cas de la commune de Dar el Beida, son choix est relatif à la proximité géographique avec Bab Ezzouar.

Selon le tableau de bord d'évaluation, les deux communes de Bab Ezzouar et Alger-centre récoltent 34 points sur 42 possibles. Quant à la commune de Dar El Beida, elle récolte 27 points sur 42 possible.

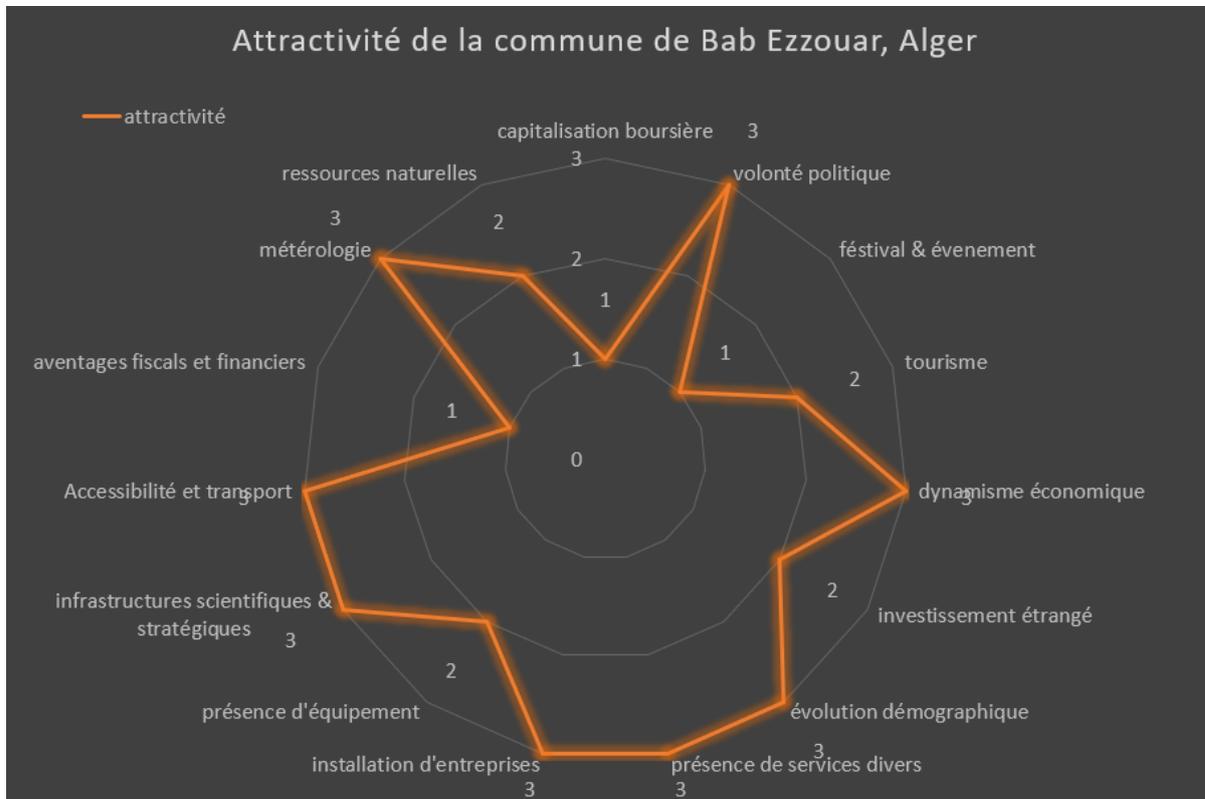


Figure 6.3. Graph représentant la mesure de l'attractivité de la commune de Bab Ezzouar, Alger.

Source : Auteur.

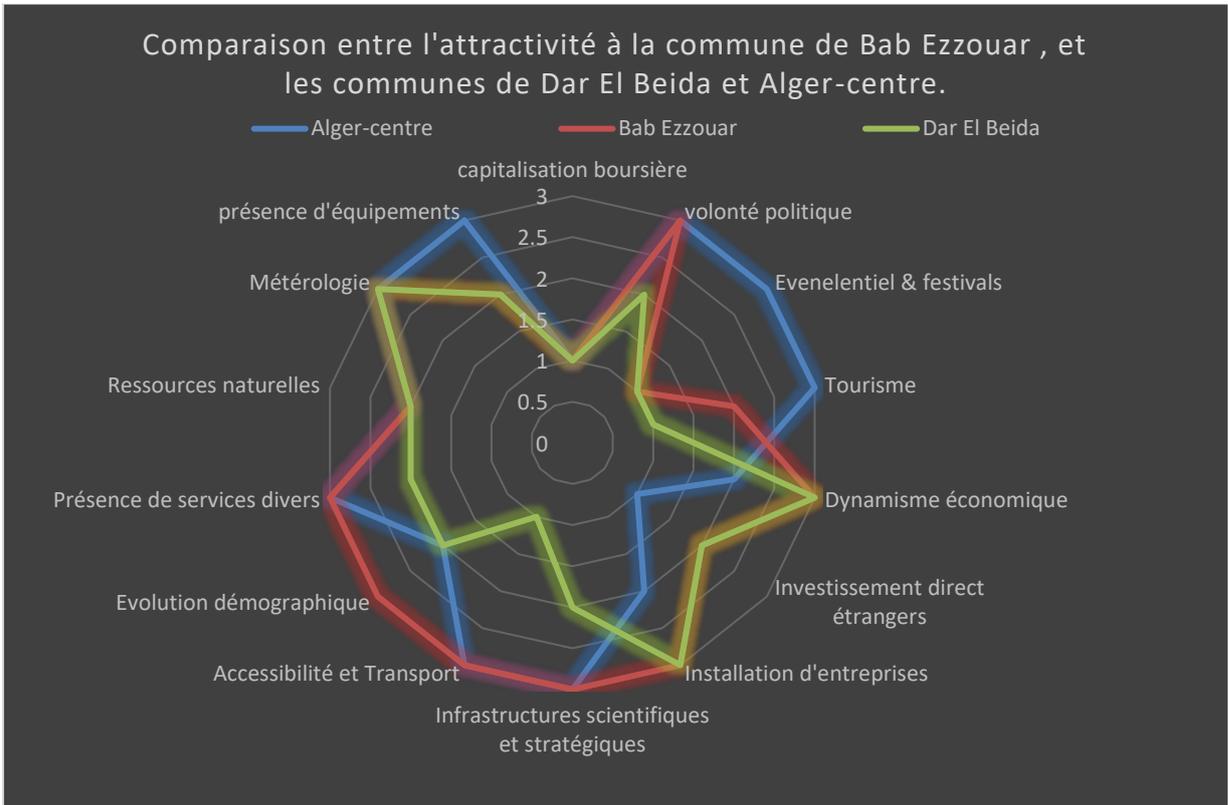


Figure 6.4. Graph représentant une comparaison du niveau de l'attractivité entre la commune de Bab Ezzouar et les communes de Dar El Beida et d'Alger-centre.

Source : Enquête terrain 2021.

Selon les résultats du questionnaire de la population, dans la partie relative à l'évaluation de l'attractivité de Bab Ezzouar, et ses raisons ; nous avons pu dresser les graphes suivant selon les réponses reçues :

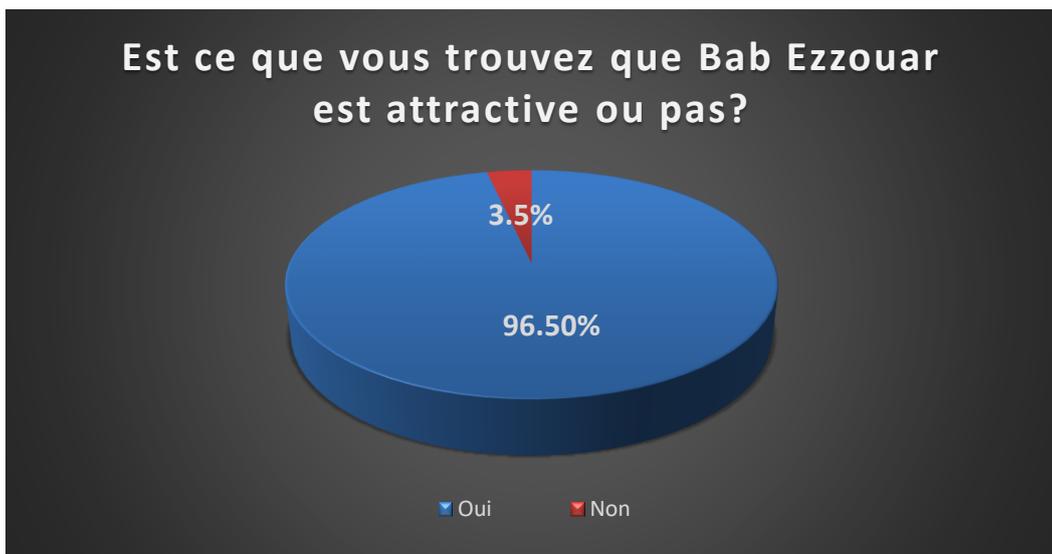


Figure 6.5. Perception de l'attractivité de Bab Ezzouar par sa population.

Source : Le questionnaire 2019.



Figure 6.6. Eléments favorisant l'attractivité de Bab Ezzouar.

Source : le questionnaire 2019.

### 6.3 La modélisation du terrain d'étude par la syntaxe Spatiale

#### 6.3.1 La Syntaxe spatiale comme outil d'analyse de l'espace urbain

La recherche sur l'espace urbain et son analyse se pratiquent essentiellement selon deux approches : une approche normative et une autre cognitive. Si La normative (basée sur les travaux de Camillo Site qui affirment que la forme de la ville n'est que le résultat d'un système de relations complexes issues de différentes conditions historiques, culturelles, politiques et notamment architecturales) se centralise sur l'étude de la forme physique de l'espace public, en s'intéressant à la diversité des formes urbaines, afin d'appréhender le paysage urbain. L'approche cognitive, quant à elle, met l'accent sur les processus de cognition et de perception du rapport individu/espace bâti. Cette dernière s'inscrit dans le courant d'idée de l'école de Chicago, où on débutait de s'interroger sur les rapports des sciences sociales à l'architecture et aux environnements bâtis.

La syntaxe spatiale (Space Syntax) est un ensemble de méthodes et des techniques de modélisation des espaces architecturaux et urbains. L'approche réseau à l'échelle des villes, des quartiers, des rues et des simples bâtiments, établit une corrélation significative entre l'accessibilité topologique des voies et des phénomènes tels que la fréquentation piétonne et mécanique, l'orientation, la sécurité contre le vandalisme et les incivilités, la localisation des commerces et des activités etc. (Porta et al. 2006)

La théorie de la syntaxe spatiale a été initiée par Bill Hillier et d'autres chercheurs à la Bartlett, University College of London, à la fin des années 70 et au début des années 80, comme sorte d'approche morphologique en réaction à l'évolution urbaine et sociale des grandes villes britanniques de l'époque.

« Les humains ont le sens topologique dans un environnement inconnu, et ils minimisent la distance entre les « espace » en indiquant les centres d'activité » (Hillier et Lida, 2005)

Hillier et Hanson (1984) ont présenté la syntaxe spatiale (space syntax) comme un outil pour analyser les caractères visuels de l'espace urbain et pour prédire le comportement humain suivant ces caractères. La syntaxe spatiale produit un groupe d'indices tels que la visibilité, la fermeture, l'ouverture ou l'échelle qui sont fondés sur le calcul du champ de visibilité.

Pour la syntaxe spatiale, l'espace est évalué par :

- Les effets de sa morphologie (forme)
- Le degré de connectivité des entités liées entre elles (interrelation)
- L'intensité de fréquentation par le mouvement naturel (visibilité)
- Ces agents peuvent être différents selon le niveau d'environnement auquel on mesure (global ou local)

Sur le niveau global : le construit et l'urbain

1- Intégration : Détecte le mouvement, les lieux comme destination et constitue un indicateur important pour la structure de la ville. Elle peut aussi indiquer des formes de centralité. Pour chaque axe elle est calculée à partir de la carte axiale. Elle prend en considération la distance topologique moyenne entre l'axe choisi et tous les autres axes sur la carte du site étudié. Les axes les plus proches des lignes de la carte axiale sont les plus centraux. Le contraire est indicateur de ségrégation (BOUZGARROU, 2022).

2- Sélection : elle crée un réseau plutôt fragmentaire mais identifie des zones très commerciales. L'Analyse de captage (CATCHMENT ANALYSIS) de configurations spatiales selon les fonctions :

Cette analyse nous permet d'avoir une idée sur les distributions spatiales, donc les activités dans la ville, Typologies selon les activités, les fonctions, l'ambiance.

La morphologie urbaine indique sur l'intégration ou la ségrégation sociale.

Plusieurs travaux de recherche au niveau national ont fait appel à la syntaxe spatiale. A titre d'exemple l'article de S.Mazouz intitulé «Fabrique de la ville en Algerie et pérennisation d'un modèle: le cas de la nouvelle ville Ali Mendjeli à Constantine » qui utilise la syntaxe spatiale pour aborder la question de centralité urbaine, la fonctionnalité de l'espace et la ségrégation des quartiers périphérique (Mazouz, 2013). L'Article de D.Laouar intitulé « La carte axiale, un outil d'analyse de l'accessibilité spatiale : cas de la ville d'Annaba » aborde la modélisation de la ville dans le but de déterminer les caractéristiques de ses espaces urbains, leurs accessibilité et donc leur activités sociales et leurs corrélations (Dounia Laouar, Said Mazouz, 2017).

Nous citons aussi l'article de M.Araba intitulé «Apports de la syntaxe spatiale à la vérification de l'intégration d'un quartier d'habitat spontané dans le système urbain. Cas de Maïtar à Bou-Saâda ». Ce dernier utilise la syntaxe spatiale à l'échelle d'un quartier pour mesurer son intégration/ségrégation par rapport au système urbain de la ville (Mabrouk Araba, Said Mazouz, 2018). On peut déduire que la syntaxe spatiale est très utile pour les études morphologiques ou même sociologiques, et peut toucher différentes échelles.

### **6.3.2 Application de Syntaxe spatiale pour le Cas d'étude : Commune de Bab Ezzouar**

Pour établir une étude de Syntaxe spatiale de la commune de Bab Ezzouar, nous avons choisis l'axe routier principal de la ville longeant le quartier d'affaire, passant par l'université USTHB, et arrivant jusqu'au marché d'EL Jorf. Aussi nous allons analyser l'axe routier sur le quel passe la ligne de tramway.

Nous allons étudier :

La visibilité, qui démontre l'intensité de fréquentation du lieu,

L'intégration : qui détecte les lieux qualifiés « destination ».

La sélection : qui permet d'identifier les zones très commerciales.

Cette étude va nous permettre de vérifier l'indicateur « Attractivité » ainsi que l'indicateur « Tertiariation » de notre cas d'étude qui se dessine comme un lieu d'attractivité importante et d'activité tertiaire dominante.

Pour notre cas d'étude nous avons appliqué la Syntaxe spatiale sur l'ensemble du territoire urbain de la commune. Nous avons pu dégager plusieurs cartes relatives à différentes dimensions, mais on s'intéresse plus aux cartes suivantes :

### **6.3.2.1 L'intégration globale**

Dans le cadre de notre analyse urbaine de la commune de Bab Ezzouar, nous avons réalisé une modélisation par les techniques de la syntaxe spatiale en utilisant le logiciel Depthmap10.

Dans le cadre de cette exposition nous allons parler de deux indicateurs en forte liaison avec la thématique traitée : il s'agit de l'intégration globale et l'intégration locale.

Pour l'intégration globale, ses valeurs varient entre 1.445 comme valeur maximale, et 0.456 comme valeur minimale.

L'intégration globale donne une idée sur la dimension socio-économique, et du degré d'intégration au système urbain de la ville, la facilité d'accès à cet espace, donc les possibilités d'interactions sociales. Il s'agit d'un indicateur du mouvement dans la ville (Mabrouk Araba, Said Mazouz, 2018).

La lecture de la carte d'intégration globale pour notre cas d'étude nous permet de constater que Bab Ezzouar procède plusieurs axes d'intégration globale, il s'agit de ceux représentés en rouge sur la carte, et qui sont en effet les axes routiers les plus importants de la ville ainsi que leurs zones avoisinantes. Le plus qu'on est à l'intérieur du tissu du bâti, le moins sont les valeurs d'intégration globale. Suite à la constatation sur terrain, Ces axes d'intégration globale sont en effet les zones où sont localisées les activités tertiaires intensivement. Il s'agit d'axes à très forte attractivité, qui se traduit par de forts flux, la diversité de l'offre, et une réputation à l'échelle locale et régionale. A travers la carte on comprend que Bab Ezzouar n'a pas de noyau d'intégration (Integration core) qui représente sa centralité urbaine. Il s'agit plutôt d'axes qui langent les deux bords de la villes, représentant ce qu'on appelle une centralité linéaire.

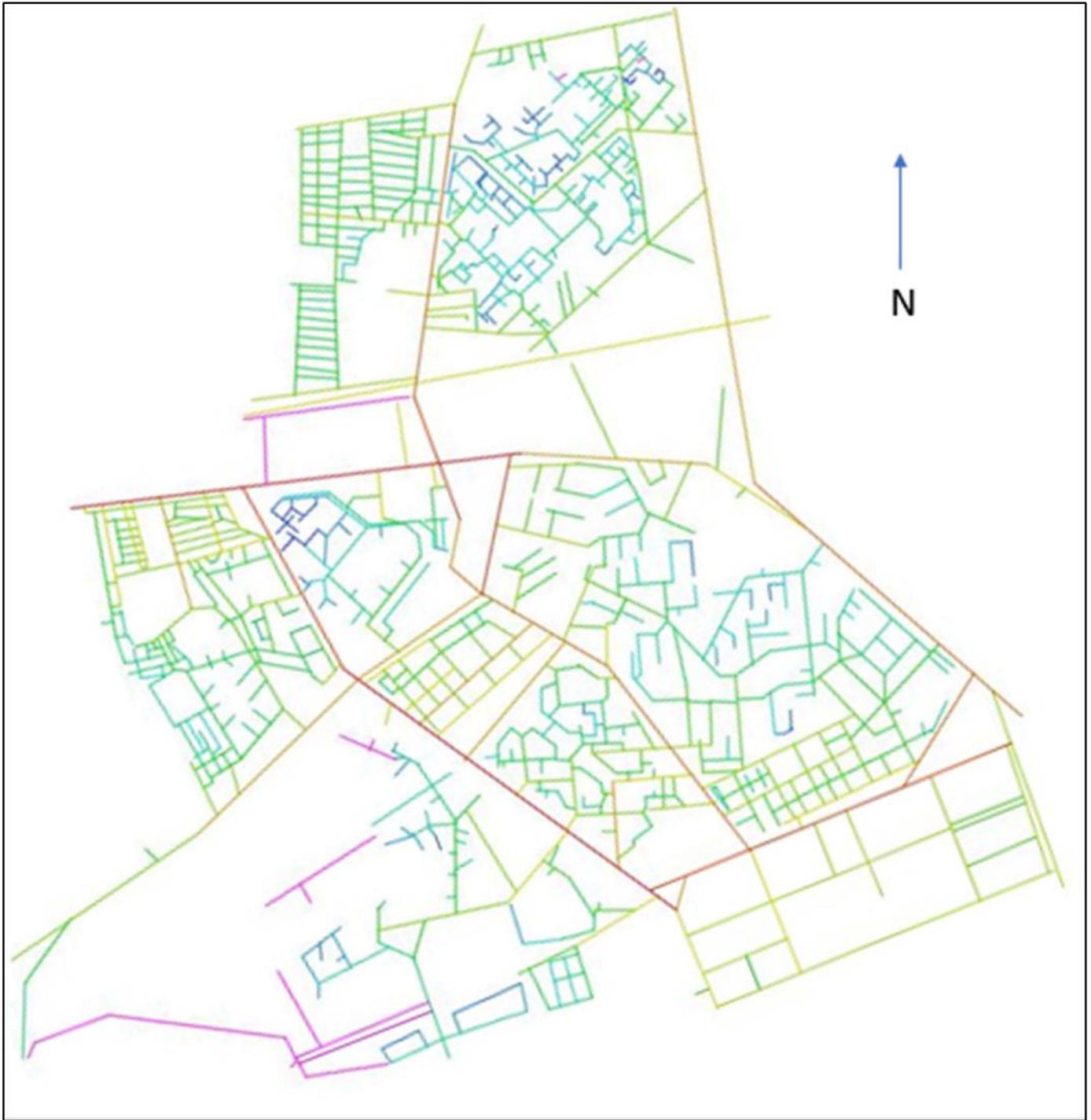


Figure 6.7. Carte d'intégration globale de Bab Ezzouar.

Source : Depthmap10+ Auteure

### 6.3.2.2 L'intégration locale (R3)

Pour l'intégration locale, ses valeurs varient entre 3.421 comme valeur maximale, et 0.333 comme valeur minimale. L'intégration locale nous permet d'identifier des centralités locales émergentes dans la ville ; les zones les mieux intégrées attirent toujours plus de monde. Dans notre cas il s'agit bien des zones d'attractivité, où se concentrent les activités économiques. On constate que la zone en face du quartier d'affaire représente une nouvelle centralité émergente (la cité 05 juillet) ainsi que la cité AADL. Le quartier EL Jorf, caractérisé par le commerce divers est une centralité considérable également. Selon la carte et les caractéristiques des axes, on voit bien qu'il s'agit d'une centralité linéaire.



Figure 6.8. Cadre d'intégration local de Bab Ezzouar.

Source : Depthmap10+Auteure

Sur la carte suivante on peut voir l'identification des endroits les plus intégrés, et qui accueillent les activités tertiaires les plus attractives de la commune de Bab Ezzouar.

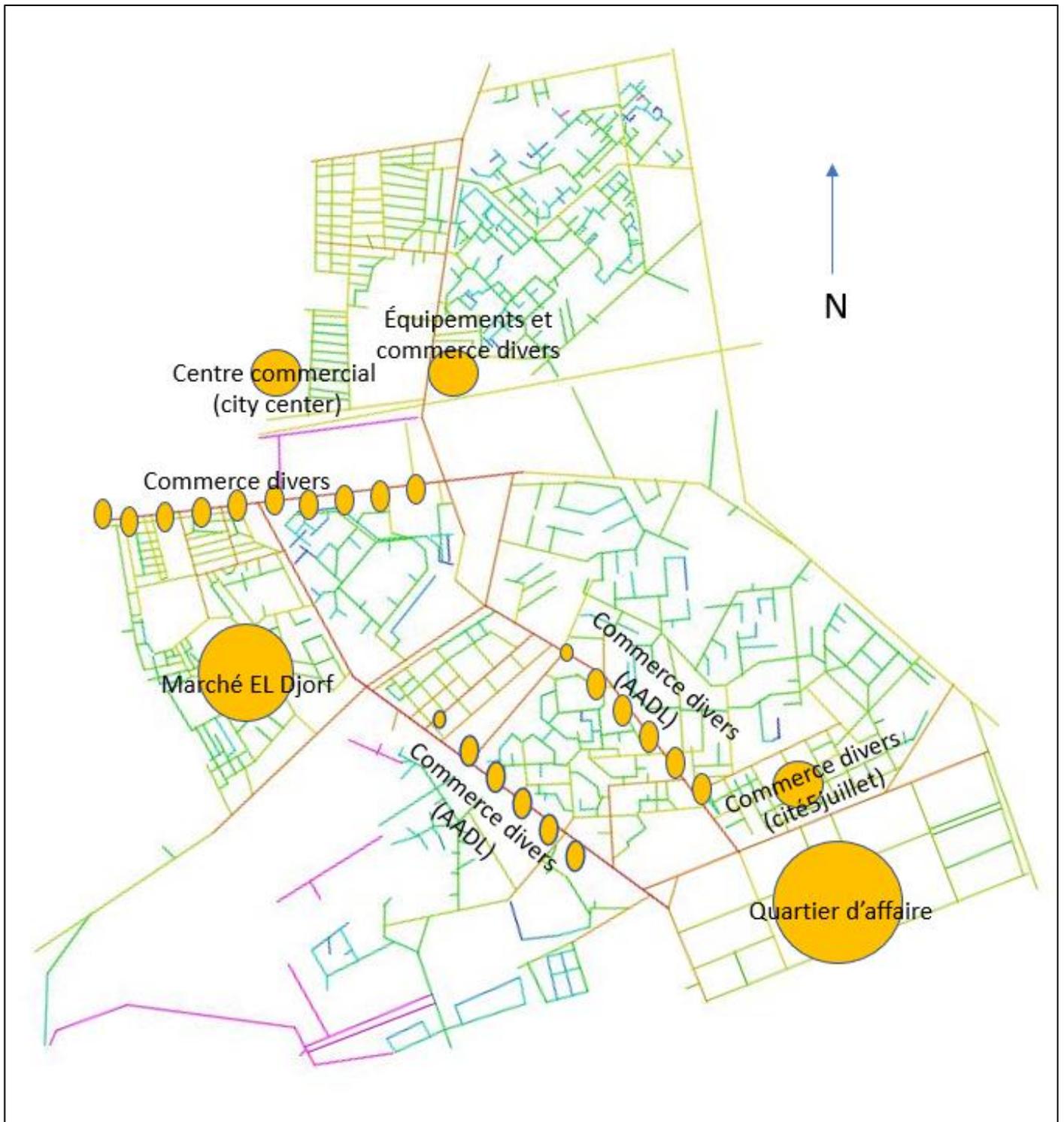


Figure 6.9. Identification des zones et axes les plus intégrés de Bab Ezzouar, et les activités tertiaires à leurs niveaux.

Source : Depthmap10+ Auteure.

#### **6.4 Dynamique économique à Bab Ezzouar pendant la période pandémique Covid-19**

Abritant environ 90 % de tous les cas de COVID-19 signalés, Les centres urbains étaient l'épicentre de la pandémie (ONU-Habitat, 2020). La crise pandémique qui a frappé le monde depuis 2020 a causé une rétraction quasi-totale dans l'économie des pays. Rares sont les secteurs qui ont pu persister à cela -d'ailleurs, nous vivons les répercussions de la crise jusqu'aujourd'hui-. L'adaptation aux nouvelles données n'était pas au même rythme partout.

Les secteurs de l'industrie, tourisme, transport, le BTPH et le commerce de détails sont les plus touchés (PNUD, 2020). Cependant, la résilience d'autres secteurs économiques était remarquable, en l'occurrence plusieurs activités tertiaires tel que le e-commerce, la distribution...etc. contrairement à ce qui était attendu, le monde urbain s'est ajusté avec les nouvelles mesures rapidement et sur plusieurs niveaux.

Pendant la pandémie, L'Algérie a enregistré un taux d'évolution de PIB de 0.7% en 2020. Pour 2021 le taux été de -05.2% (la banque mondiale, 2020). Il s'agit des taux les plus bas depuis très longtemps. Ce qui se projette sur tous les secteurs. En effet, le plan global de réformes économique adopté par l'Algérie pour surmonter la crise Covid-19 vise à "renforcer la résilience de l'économie nationale face aux répercussions de la crise sanitaire mondiale et bâtir une économie réelle indépendante de la rente pétrolière qui reste soumise aux fluctuations internationales, en augmentant le volume d'exportations hors hydrocarbures" (APS, 2022).

Pour la commune de Bab Ezzouar, la période pandémique était caractérisée par une évolution positive du secteur tertiaire, qui se traduit par une augmentation de 02.60% du nombre de commerces et entreprises actives sises à son niveau entre 2020 et 2021. Ce même taux était de 03% entre 2019 et 2020.

En effet, Le nombre de commerces est passé de 7255 en 2020 à 7469 en 2021. Les entreprises de 2750 en 2020 à 2803 en 2021. En outre, le taux d'évolution du nombre des commerce était de 02.87%, et le taux d'évolution du nombre des entreprises était de 01.9%.

Ces chiffres ont fait que Bab Ezzouar a dépassé Alger-centre – qui a enregistré un taux d'évolution de -0.27%, puis +0.52% du nombre des entités économiques actives entre 2019, 2020 et 2021- pendant la période pandémique. Elle est passée de 7<sup>e</sup> commune plus active en

2019 à la 6<sup>e</sup> commune plus active en 2020, et encore en 2021. Alger-centre a perdu une place, et devenue 7<sup>e</sup> depuis 2020.

Le taux d'évolution du nombre des entités économiques active à Bab Ezzouar pendant la pandémie et le 4<sup>e</sup> plus élevé sur 57 communes de la capitale Alger. Cela prouve une certaine résilience de la dynamique économique locale au niveau de Bab Ezzouar, notamment le secteur tertiaire.

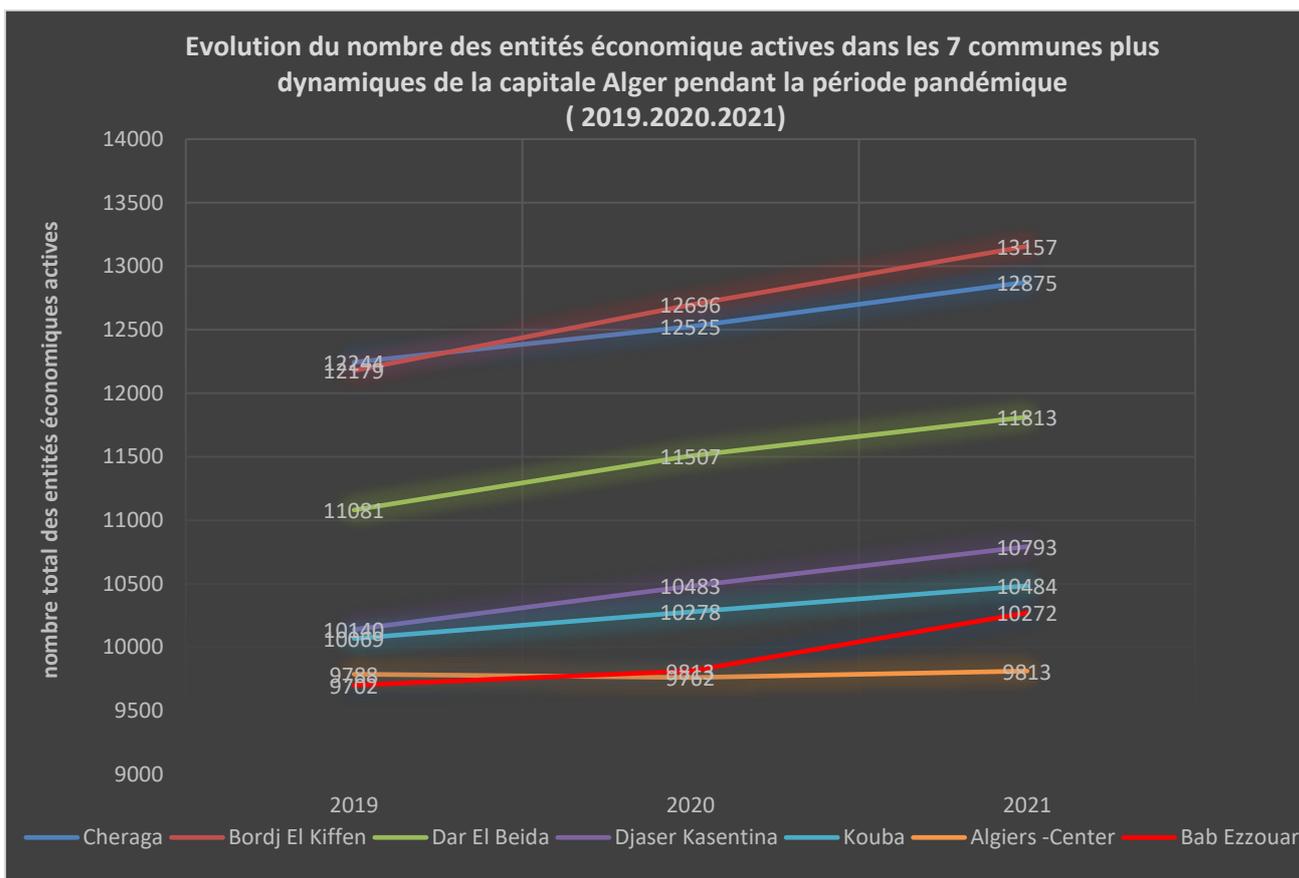


Figure 6.10. Graph représentant l'évolution du nombre des entités économiques actives pendant la période pandémique dans les 7 communes plus dynamiques de la capitale Alger.

Source : CNRC 2021+ Auteure.

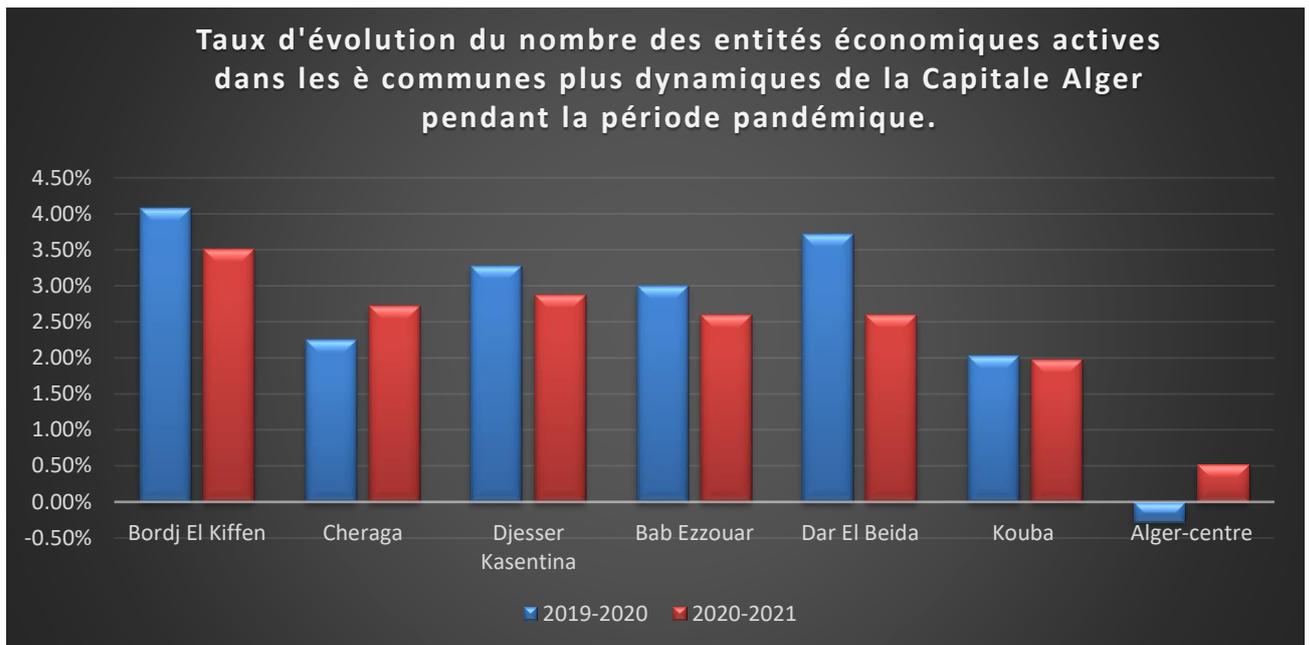


Figure 6.11. Graph représentant une comparaison les taux d'évolution du nombre des entités économiques actives pendant la période pandémique dans les 7 communes les plus dynamiques de la capitale Alger.

Source : CNRC 2021+ Auteure.

#### 6.4.1 E-commerce, nouvelle tendance ou mode de résilience ?

Pour plusieurs commerçants interviewés au niveau de Bab Ezzouar, notamment ceux du marché d'El Djorf qui représente un des plus grands regroupements de commerces, c'est le e-commerce qui leur a permis de persister malgré la crise. Avec de longues heures de quarantaine, la limite de service minimum des transports publics, la fermeture des locaux commerciaux sauf ceux de premières nécessités... l'alternative du commerce électronique et la livraison à domicile était la seule solution pour eux pour persister à la crise. En ce qui concerne les plateformes de e-commerce les plus utilisés par eux, ils ont cité :

- 1-le site Ouedkniss.com,
- 2- Facebook-Market place,
- 3- Leurs propres pages Facebook et Instagram.

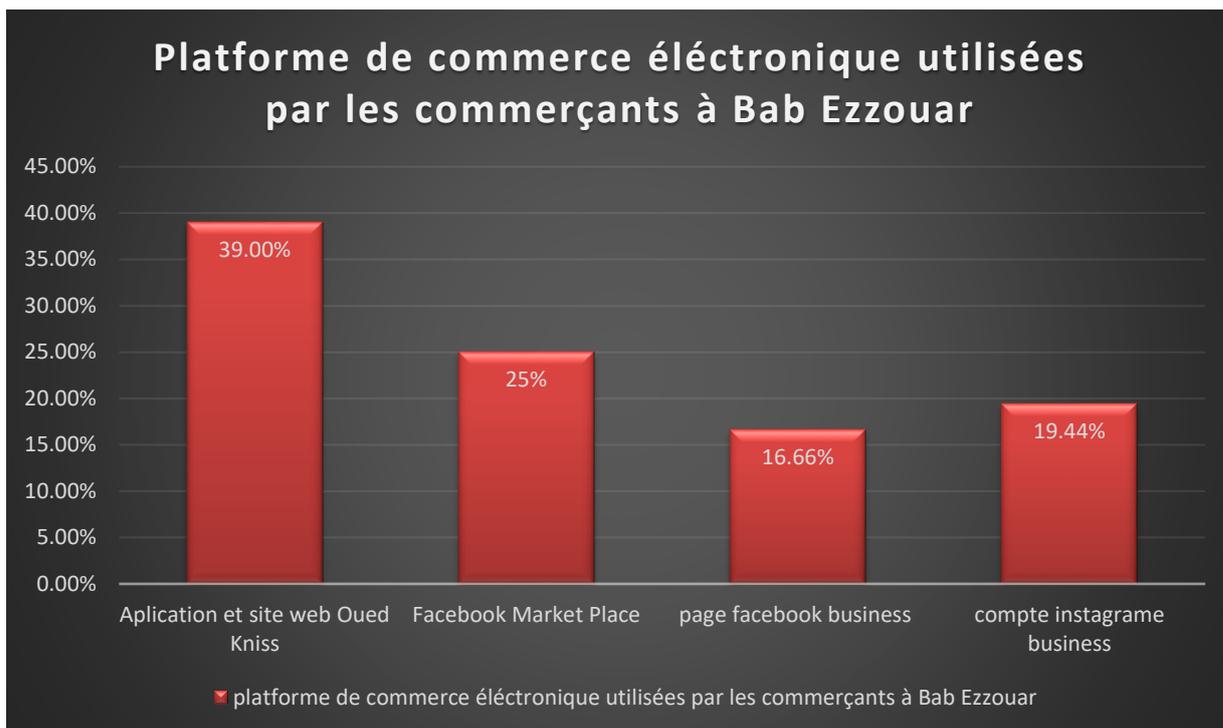


Figure 6.12. Les plateformes de commerce électroniques les plus utilisées par les commerçants à Bab Ezzouar pendant la pandémie.

Source : Enquête terrain 2021.

Les entreprises de livraison ont joué un rôle très important dans le développement du commerce électronique. La diversité des prestataires de ces services ainsi que leurs réseaux développés touchant les 58 wilayas du pays ont contribué à l'essor de ce secteur. Plusieurs entreprises de livraison munis de site web et d'applications mobile permettant même de suivre le trajet des colis ont vu le jour et on réussit à se faire une plateforme de clientèle en croissance. Nous citons par exemple : Zimou express, Kazitour Yalidine...etc.

Nous avons contacté Ouedkniss.com pour avoir plus de détails concernant le nombre d'annonces publié sur leur plateforme à partir de Bab Ezzouar, ou le nombre d'utilisateurs de leur application à partir de Bab Ezzouar pendant la période pandémique. Après plusieurs entrevues téléphoniques le leader du e-commerce algérien s'est excusé de ne pas vouloir nous livrer les données demandées, malgré les explications que notre demande et purement pour des fins académiques.

En consultant le trafic électronique sur le site Ouedkniss.com pendant la période pandémique, nous constatons une augmentation remarquable qui est passé d'une moyenne

d'environ 08 millions/ mois en 2019, à une moyenne de 10 millions en 2020, puis une moyenne de 13 millions/ mois en 2021.

Les périodes de confinement coïncident avec les périodes où le trafic électronique sur le site a connu des records. Par exemple en mai 2020, le site a enregistré 10.445.840 visites. Presque le même trafic pour tout l'été, puis 11.454.418 en novembre 2020. Le mois d'août a connu le pic du trafic avec 15.075.401 visites. En janvier 2022 le trafic électronique était de 14.450.277 visites. Pour une meilleure démonstration des informations, sur les figures suivantes une comparaison entre le trafic électronique que le site a reçu dans les mêmes périodes de 2019, 2020, et 2021.



Figure 6.13. Graph représentant le trafic électronique sur le site Oued kniss.

Source : Semrush.com.

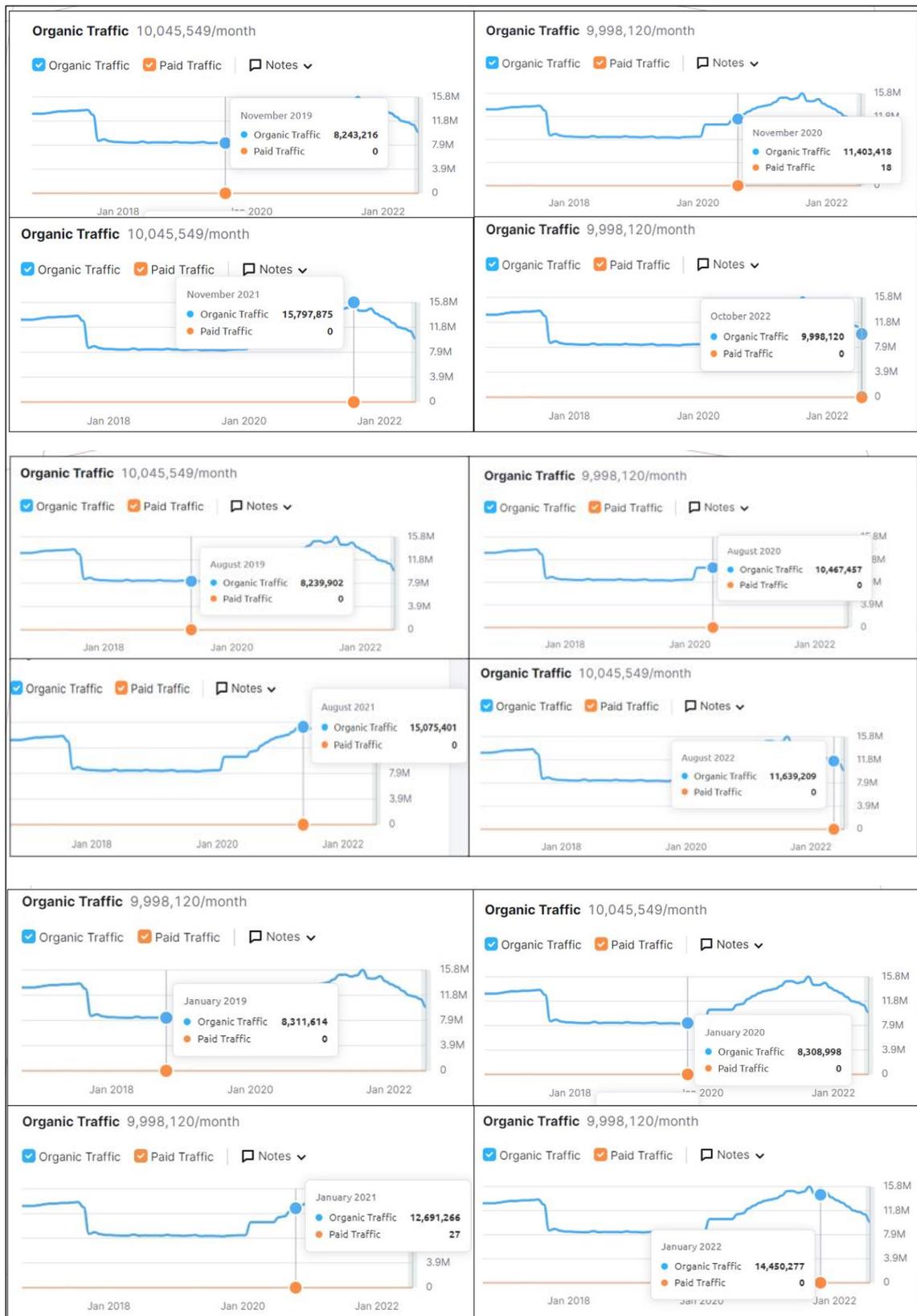


Figure 6.14. Comparaison du trafic électronique sur le site leader du e-commerce en Algérie Ouedkniss.com sur les mois de Janvier, Aout et Novembre en 2019, 2020, 2021 et 2022.

Source : Semrush.com + Auteur.

## 6.5 Bab Ezzouar, Prémices de e-gouvernance ?

Aujourd'hui 55% de la population mondiale vive en milieu urbain. D'ici 2050, 7 personnes sur 10 vivront en ville (Développement Urbain, 2020). Un tel phénomène d'urbanisation galopante déclenche de nombreux défis, y parmi la demande de logement en premier lieu, l'emploi, transport et infrastructures...

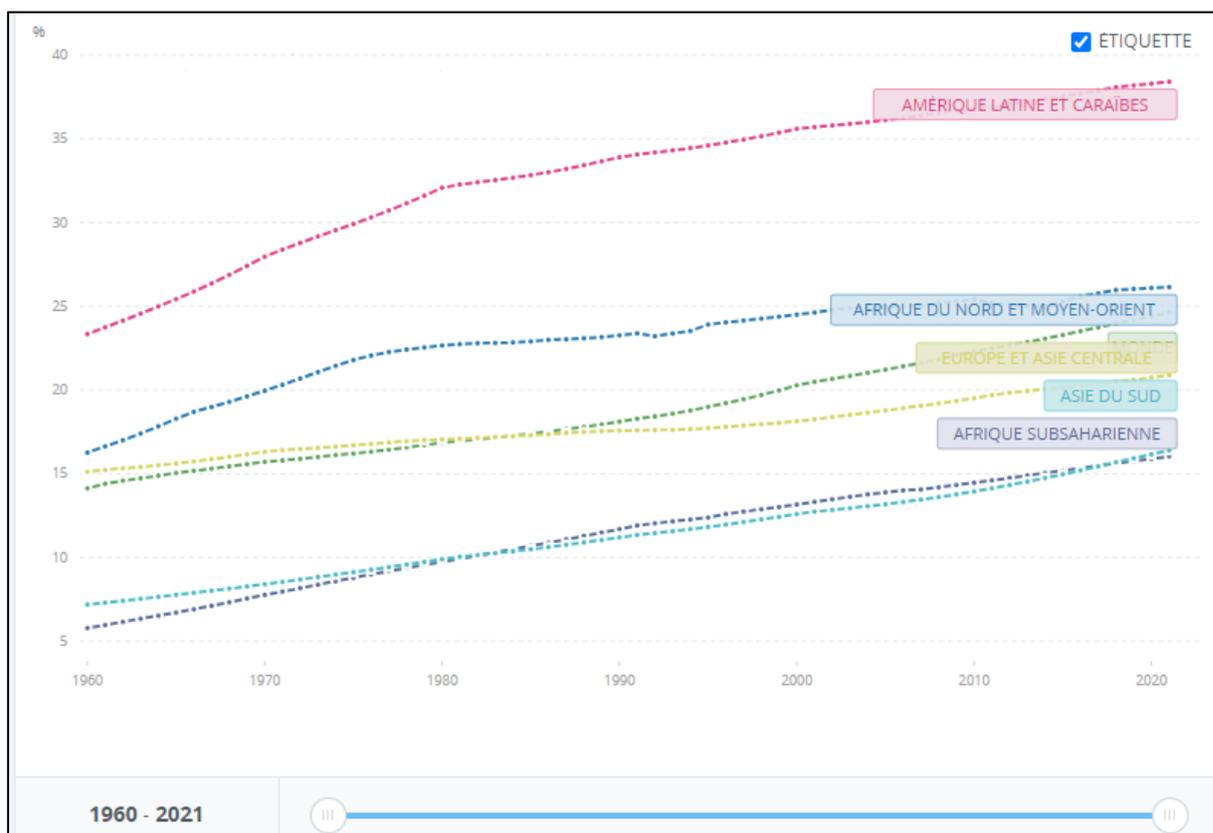


Figure 6.15. Les perspectives d'urbanisation dans le monde.

Source : Nations Unies 2021.

Les modes d'occupation du territoire et la forme physique des villes influencent directement l'avenir des générations futures. L'expansion urbaine intenable est leur plus grande menace. Avec le présent rythme de l'utilisation des terres urbaines, la superficie bâtie mondiale augmentera de 1,2 million de kilomètres carrés dans les trois prochaines décennies. Un tel étalement urbain aggraverait les pressions qui s'exercent déjà sur les ressources foncières et naturelles. Deux tiers de l'énergie mondiale est consommée par les villes de nos jours. Elles produisent également plus de 70 % des émissions planétaires de gaz à effet de serre. Plus de 700.000 heures est la moyenne d'heures de travail perdues dans les grandes villes à cause de la congestion. 14 milliards de dollars est le coût de gaspillage des eaux en villes au monde...

Selon les données de la banque mondiale, 80% du PIB est généré dans les villes. La maîtrise de l'urbanisation est nécessaire afin de favoriser la croissance durable et renforcer la productivité tout en catalysant l'innovation et l'émergence de nouvelles idées dans un monde qui se façonne et se transforme très rapidement.

Pendant les années 50, la cybernétique était venue à l'aide des villes pour mieux gérer et contrôler ses systèmes...Aujourd'hui c'est le tour des solutions « Smart » issues de cette révolution technologique qui caractérise notre ère.

La ville intelligente s'affirme comme modèle à suivre pour résoudre les problèmes urbains du siècle, car elle s'affiche comme ville : citoyenne, économique, innovante, qui gère ses ressources d'énergie en assurant leur durabilité. Elle est aussi une ville connectée, dynamique valorisant la qualité de vie pour ces habitants par l'offre de services innovants efficaces....

Il existe plusieurs modèles de villes intelligentes, qui varient selon l'objectif principal de leur développement ainsi que leurs caractéristiques -définies à travers des outils d'évaluation et d'optimisation, à l'instar du "Smart City Assessment" développé par IBM-.

Nous citons par exemple : Montréal : Ville Intelligente citoyenne, Londres : La capitale des Start-up, Copenhague : Ville Ecocitoyenne, Masdar: Ville intelligente neuve, Seoul: ville Durable & de compétitive, Alger: ville d'innovation, durabilité et croissance des PME

Le projet d'Alger Smart City est né dans un contexte particulier : une volonté politique de faire d'Alger une ville monde, vitrine de l'innovation et locomotive de l'économie de connaissance dans le pays. La chute des prix du pétrole en 2014, a mis l'Algérie en face au défi de la diversification de ses ressources et le développement de :

- L'agriculture, l'industrie, le tourisme, la recherche et les NTICs, en tant que secteurs prioritaires.
- La construction d'un écosystème entrepreneurial, générateur de la croissance économique.

Afin d'atteindre cet objectif, l'Algérie a choisi le modèle de la durabilité et l'innovation. Cela à travers l'adoption d'une approche très pragmatique de soutenir le développement et la croissance des Start-ups et les PME.

Les solutions innovantes développées dans le contexte du projet sont tous axés sur la modernisation de l'organisation et management de la ville.

L'optimisation du fonctionnement de la ville Algérienne représente un défi majeur à relever. Elle doit être un lieu d'innovation, de créativité et de création de projets et de richesse, vecteurs de développement économique, d'attractivité et de compétitivité territoriale, et de qualité de vie.

### **6.5.1 L'intelligence territoriale à Bab Ezzouar : entre réalité et perspectives**

Les solutions Smart s'imposent aujourd'hui, avec un capital de savoir-faire important et l'émergence des start-ups dans les NTICs à l'échelle nationale, à titre d'exemple 100 entreprises et start-up actives dans le domaine des NTICs ont soumissionné pour le projet Alger Smart City. Mais la question qui se pose est : est-ce que cette tendance de développement des NTIC – notamment dans le secteur tertiaire- est accompagnée par un développement équivalant dans la gouvernance urbaine – ou Management de la ville-, d'une manière qui assure la pérennité et la qualité du service public dans nos villes ?

La politique volontariste joue un rôle important dans ce propos. Les collectivités locales sont toujours en totale dépendance à la décision centrale. Le projet (e-commune) de la wilaya d'Alger en témoigne.

Le projet e-commune était lancé en début 2018 sur 01 commune pilote : Alger centre. Puis il sera vulgarisé sur le reste des communes de la wilaya.

Son objectif est la mise en place d'une commune intelligente, connectée, efficiente, résiliente, une commune proche des citoyens et qui favorise la qualité de vie pour tous les acteurs qui la compose : citoyens, visiteurs, travailleurs et entreprises...

Elle permettra d'alléger les processus bureaucratiques, raccourcir le temps des procédures, diminuer les déplacements, et améliorer la qualité des services publics offerte par la commune, et cela par rapport à l'état civil, les finances, l'urbanisme, le patrimoine.

Malheureusement, en vue des contraintes politiques et économiques, puis la période pandémique, ce projet a connu beaucoup de retard par rapport à ses échéanciers

#### **Réalité du terrain**

Bien que plusieurs facteurs au niveau de Bab Ezzouar auraient pu être favorables pour devenir commune intelligente pilote, mais « même se doter d'un site officiel d'internet ou

*d'applications mobiles qui permet d'améliorer le service public à son niveau, est toujours dépendant de la volonté politique de l'administration centrale ». Affirme le maire adjoint de la commune. Bab Ezzouar n'a pas été choisis comme commune pilote pour le projet e-commune, oui, mais à côté des facteurs favorable, « Il y a nécessité de mettre l'accent sur d'autres facteurs influents à l'instar de la qualité des RH au niveau des municipalités et leur capacité de maîtrise de la technologie de base pour la mise en œuvre d'une telle initiative. Pour Bab Ezzouar Ni le siège de l'APC, ni la qualité de ses équipements, ni le nombre du personnel nous offre la possibilité d'aller vers la e-gouvernance au jour d'aujourd'hui malgré la volonté ». Pour être plus prêt du citoyen « Une page Facebook officielle est tous ce que nous avons pu assurer à nos citoyens comme moyen de communication directe, hélas, ce n'est pas suffisant ». Arriver à l'instauration de l'e-gouvernance passe avant tout par l'assurance des cadres qualifiés, d'une politique volontariste de l'état et des compagnes d'information et de sensibilisation au profit des citoyens (Allaoua Moussaoui, 2018).*

L'analyse des données issues des questionnaires ainsi que leur croisement avec les réponses des responsables de l'APC de Bab lors de l'entretien, révèle que la ville de Bab Ezzouar est à caractère tertiaire en plein essor, exerçant une attractivité régionale et nationale.

En ce qui concerne l'utilisation des applications mobiles au niveau de la commune, l'application Oued Kniss, Leader du e-commerce est classé première avec 44,75%, ce qui affirme le caractère tertiaire attractif de Bab Ezzouar. Suivi par l'Application CCP DZ avec 20,58%, Google Map pour se localiser avec 12.46%, puis par Yassir, le clone Algérien d'Uber, cette nouvelle Start-up qui a bousculé le sens de co-voiturage en Algérie, digitalisé le monde de transport, et offrir un service innovant et écologique, avec 11%.

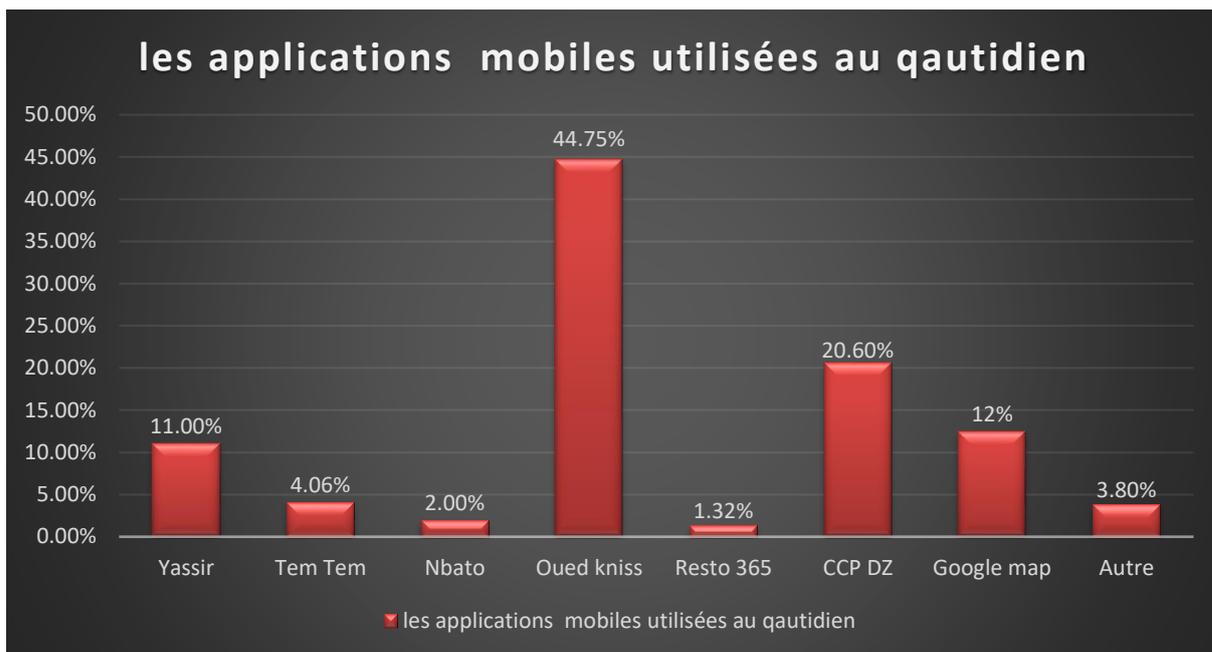


Figure 6.16. Les applications mobiles les plus utilisées au quotidien par la population interviewées à Bab Ezzouar.

Source : Enquête terrain 2019.

Les interviewés ont été d'accord à 90.35% que l'utilisation des applications mobiles leurs facilite la vie au quotidien pour plusieurs raison, en premier lieu car elles permettent la diminution des déplacements, et le gain de temps, ainsi que d'autres raisons tel que la facilitation des procédures sur tout administratives.

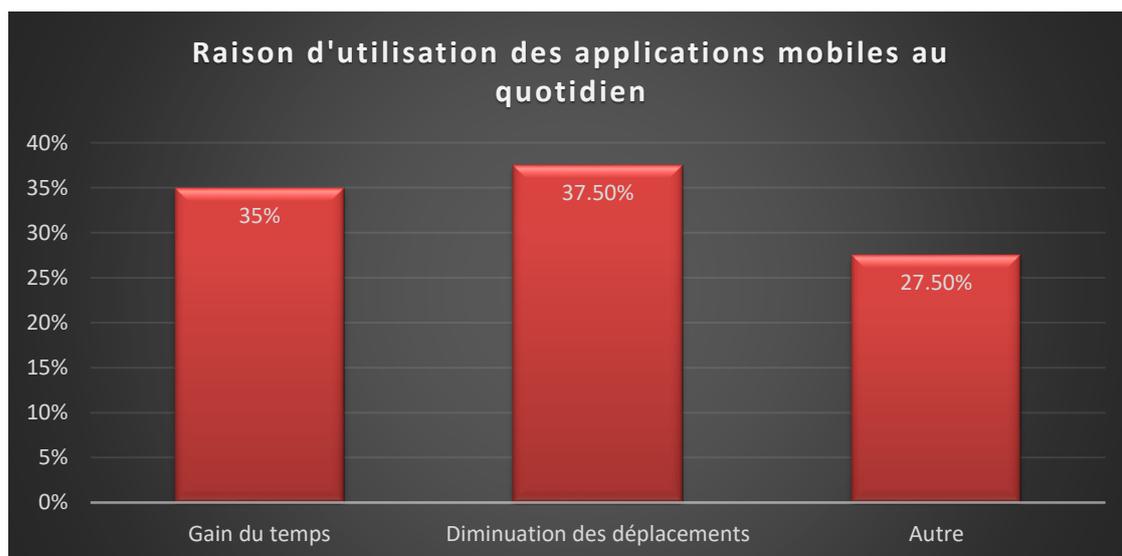


Figure 6.17. Raisons d'utilisation des applications mobiles.

Source : Enquête terrain 2019.

Au-delà des applications Smart, la commune de Bab Ezzouar fait ses premiers pas vers l'instauration de la culture de développement durable. La Cité Rabia représente une expérience pilote d'installation de tri-sélectif des déchets qui était puis installé à la cité 5 juillet, et sera généralisée à l'ensemble de la commune. Pour l'éclairage public utilisant l'énergie solaire, cela sera en seconde étape. Les responsables de la commune ont exprimé le besoin de petite et moyenne entreprises actives dans le domaine de la gestion des déchets. Les autorités peuvent booster des start-ups dans ce domaine.

En ce qui concerne la gouvernance électronique, l'expérience de la demande de carte nationale biométrique via internet sur le site [www.interieur.gov.dz](http://www.interieur.gov.dz) lancé par le ministère de l'intérieur, des collectivités locales et de l'aménagement du territoire était évaluée réussite par 61.40% des interviewés.

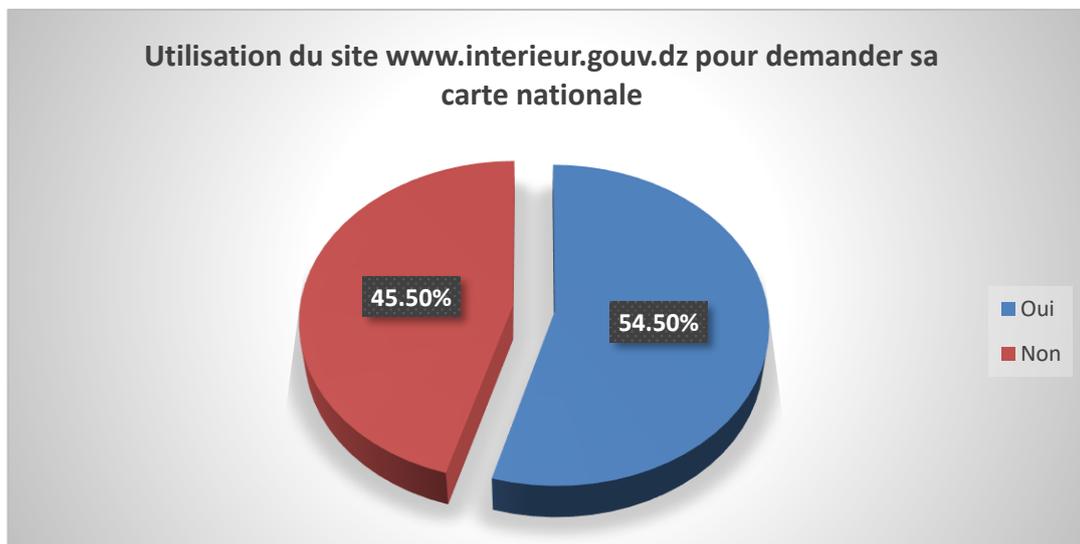


Figure 6.18. Le taux d'utilisation de la population interviewé du site lancé par le ministère de l'intérieur, des collectivités locales et de l'aménagement du territoire pour la demande de carte nationale à Bab Ezzouar.

Source : Enquête terrain 2019.

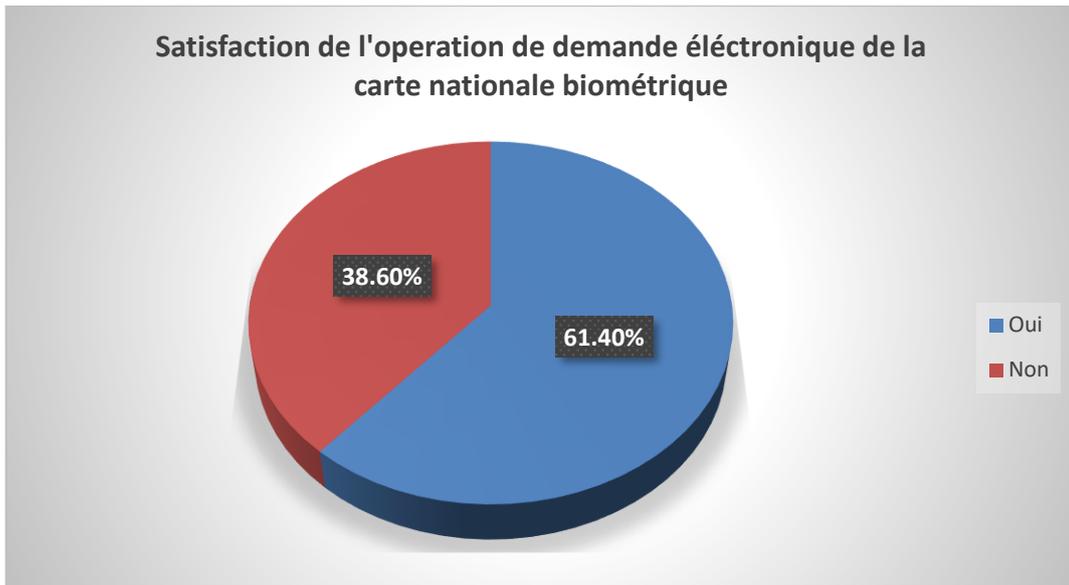


Figure 6.19. Le taux de satisfaction de la population interviewé par rapport à la demande électronique de carte nationale à Bab Ezzouar.  
Source : Enquête terrain 2019.

Nous avons aussi demandé à la population interviewée si la commune de Bab Ezzouar s'introduisait dans un processus de e-gouvernance, à travers l'utilisation d'une plateforme électronique pour assurer un certain niveau de services ou de communication avec sa population, les réponses étaient comme suit :

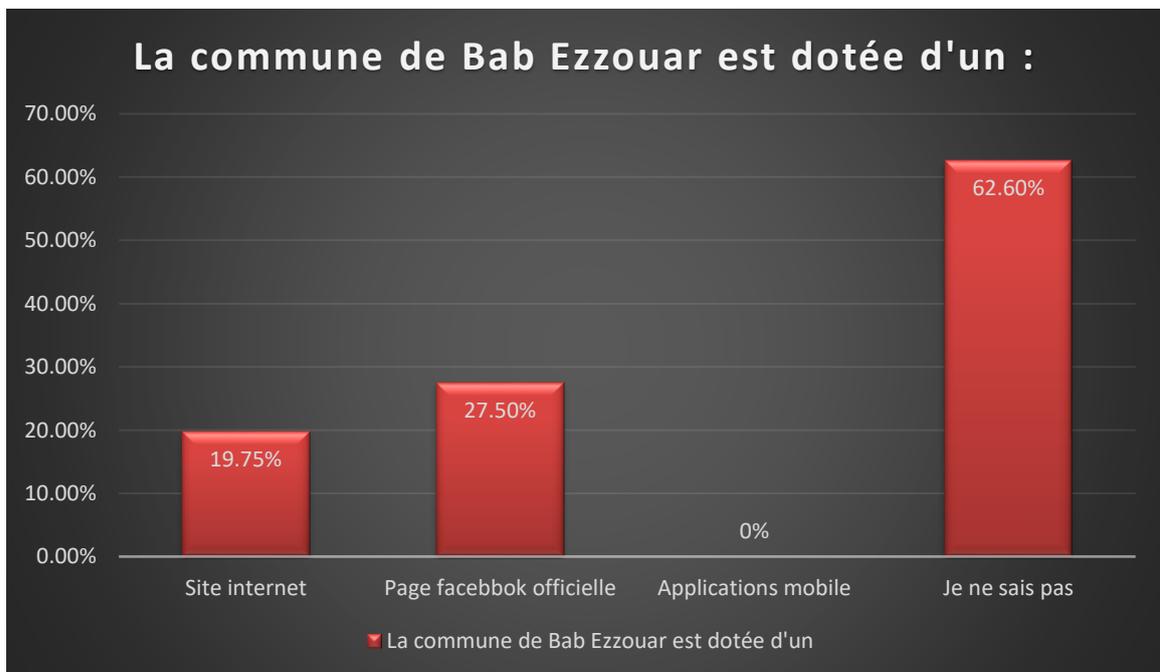


Figure 6.20. Degré d'implication de la Commune de Bab Ezzouar à l'e-gouvernance.  
Source : Enquête terrain 2019.

En effet, lors de notre entretien avec le maire adjoint de la commune de Bab Ezzouar, il nous a expliqué que c'est pour les mêmes raisons déjà citées en dessus, la commune a seulement une page Facebook officielle, dans laquelle elle partage ses activités, ses projets et réunions avec la population, et reçoit aussi leur avis via commentaires, et préoccupations et doléances via messagerie. Ce type de contact direct avec la population permet une meilleure maîtrise des données du terrain, et meilleur contrôle et suivi des opérations et leurs impacts sur le quotidien des habitants ainsi que leur avis. Il s'agit bien d'un nouveau type de concertation qui se forme et qu'on peut appeler « la concertation électronique » (Allaoua Moussaoui, 2018).

### 6.5.2 Rôle de La recherche et du développement

Dans la perception de la population de Bab Ezzouar, la commune est considérée comme universitaire en premier lieu, mais aussi tertiaire. La qualité et l'envergure des équipements relatifs à ces domaines donnent la qualité de l'image créée de Bab Ezzouar chez sa population, et même ses visiteurs. C'est ce que démontre le graph suivant :

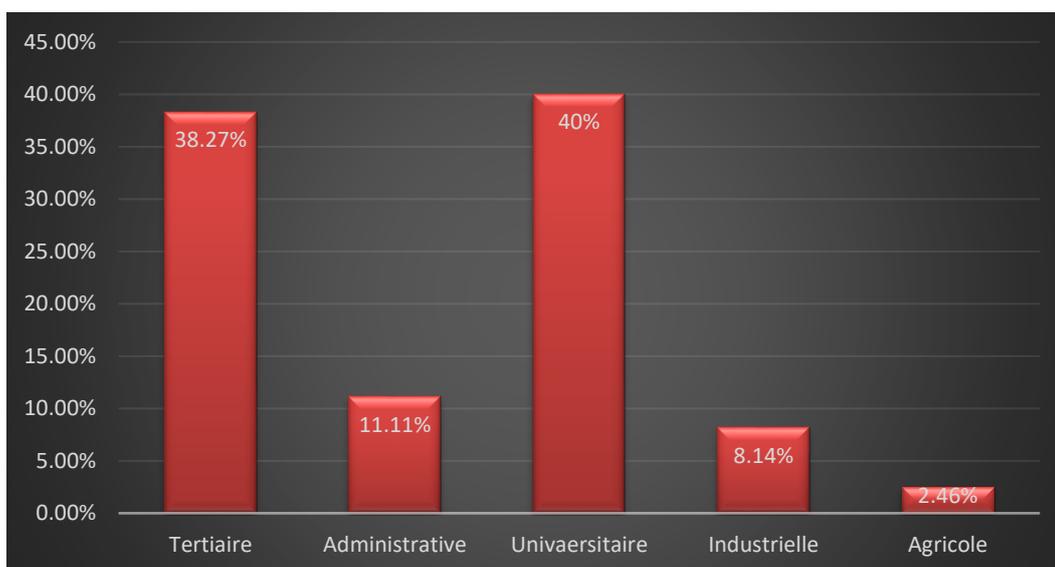


Figure 6.21. Vocation de la commune de Bab Ezzouar selon la population interviewée.

Source : Enquête terrain 2019.

Dans plusieurs villes intelligentes, la dualité Business/Reserch& development représentait toujours un pilier sur lequel elles se fondent. Nous Citons pour exemple « Tallinn<sup>13</sup> » et « Seoul » ou les Universités et les centres des recherches étaient la source des innovations

<sup>13</sup> Tallinn, la capitale de l'Estonie, élue comme la capitale digitale de l'Europe, un modèle de réussite économique à travers le duo recherche et innovation, reconnue pour son dynamisme et écosystème tech.

technologiques qui nourrit le secteur économique, et qui fait d'elles deux modèles de progrès dans l'économie digitale et l'économie de connaissance à l'échelle mondiale.

Serait-il le cas de pour Bab Ezzouar Un jour ? Cette commune qui abrite le quartier d'affaires d'Alger, mais aussi l'Université des sciences et technologies Houari Boumedién USTHB, Sera-t-elle un maillon qui participera au développement de secteur de l'économie de connaissance en Algérie ?

Bien qu'elle ne dispose pas de projets en liaison avec « Alger Smart City », Bab Ezzouar est classée 6<sup>e</sup> commune plus Active de la capitale. 6<sup>e</sup> plus dense en nombre d'entreprise à l'échelle de la wilaya d'Alger. Alors qu'elle ne dépasse pas 0.8% de la superficie totale de la capitale. L'USTHB abrite 67 laboratoires de recherche dans divers spécialités scientifique et technologique tel que les énergies renouvelables, l'électronique quantique, l'intelligence artificielle et l'informatique intelligente... Elle abrite aussi un Incubateur de start-up depuis 2018, qui accompagne les porteurs de projets de la mise en forme du business model jusqu'à l'accès au financement d'amorçage de la start-up. Avec la politique déclarée du gouvernement vise le développement du secteur de l'économie de connaissance, ces éléments peuvent être en faveur d'une nouvelle dynamique de créativité et d'innovation dans le secteur. Dans le schéma suivant vous pouvez voir un récapitulatif des éléments de base, favorables à la création d'une plateforme pour le développement de projets à caractère novateur et intelligent :

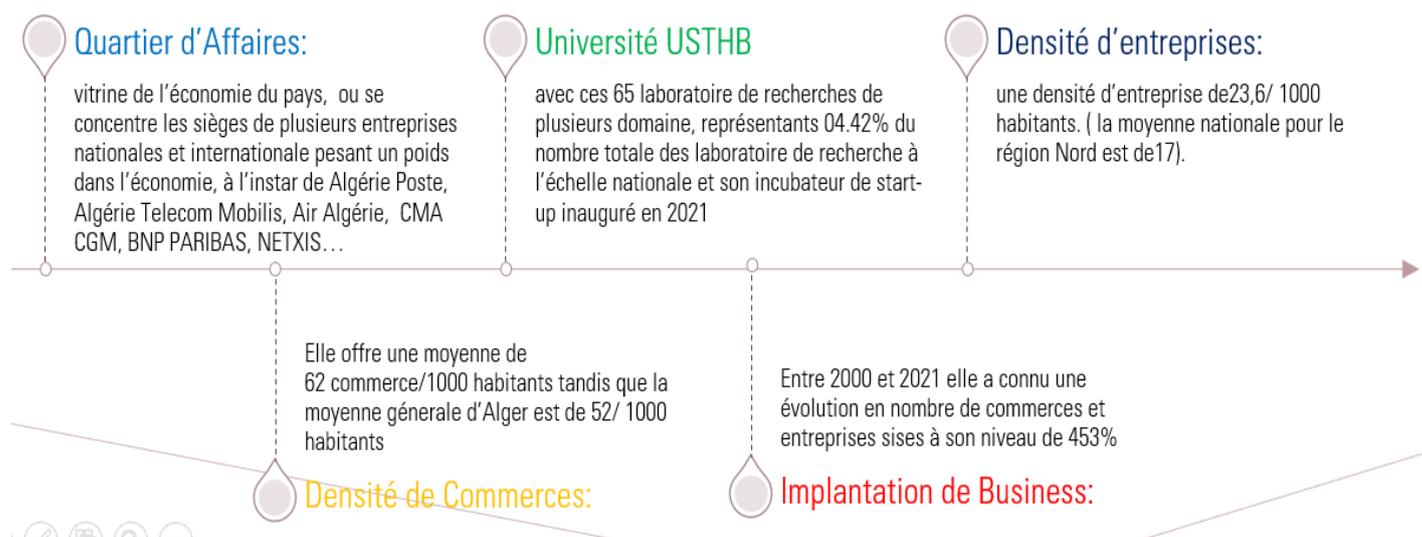


Figure 6.22. Éléments favorables pour le développement d'une plateforme pour des projets de l'économie de connaissance. Source : Auteur.

Même si les débuts du e-commerce et la e-gouvernance sont prometteuses, ainsi que les marges de développement qu'elles puissent avoir, il y a en contrepartie beaucoup d'obstacles qui puissent freiner ces prémices d'une nouvelle dynamique orientée vers l'innovation et la modernisation de ses services. Par exemple l'inadaptation des textes de loi par rapport au développement technologique des activités à l'instar du e-commerce, les applications de covoiturage... Aussi le besoin d'investir encore plus dans les infrastructures, et le cout lourd qu'il pourra générer. La politique volontariste est une clé de changement des données actuelles du terrain. Dans le schéma suivant nous exposant des éléments défavorables pour le développement des projets de l'économie de la connaissance à Bab Ezzouar :

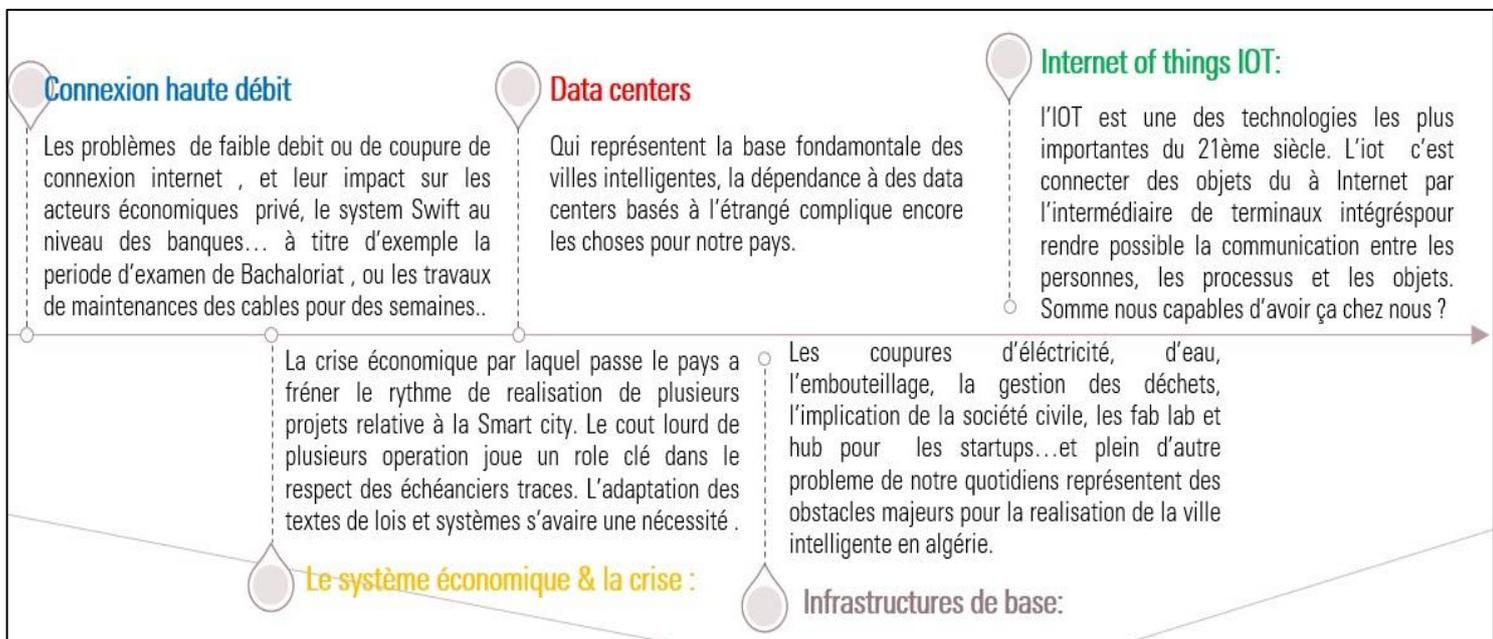


Figure 6.23. Éléments défavorables pour le développement d'une plateforme pour des projets de l'économie de connaissance. Source : Auteur.

## CONCLUSION DU 6<sup>ème</sup> CHAPITRE

Fabriquée par l'habitat, Bab Ezzouar était vouée à l'échec, de par son caractère de « cité-dortoir » qui a persisté pour longtemps, ainsi que les politiques urbaines mises en œuvre, et qui ne présentait aucun projet réel pour son désenclavement avec d'autres communes similaires.

Son contexte spatial était un élément en faveur de l'apparition de nouvelles dynamiques, qui ont été renforcées avec les chamboulements politiques et économiques qui ont marqué le pays.

L'ouverture de l'économie de marché, les réformes politiques, la situation foncières du pays, avec plein d'autres facteurs ont contribué au renforcement de ces dynamiques constructives.

Aujourd'hui, Bab Ezzouar s'affirme en tant qu'un territoire à hautes potentialités d'attractivités à vocation tertiaire, grâce à la présence des commerces et services diversés, l'université USTHB, le marché d'El Djorf, mais surtout par rapport à la présence du quartier d'affaires et le centre commercial et de loisir « Bab Ezzouar center », et qui accueille plus de 7.7 visiteurs par an depuis l'an 2015 des quatre coins du pays et même de la région.

La centralité linéaire qui marque la morphologie de la commune a contribué d'une manière ou une autre au développement du commerce et services au bord des axes routiers principaux. Les résultats de l'application de la syntaxe spatiale à notre cas d'étude sont venus certifier les résultats issus de l'enquête terrain, et confirmait le caractère tertiaire avancé de Bab Ezzouar.

La présence de l'université des sciences et technologies représente un atout majeur pour le développement de la compétitivité de Bab Ezzouar, en assurant la formation ainsi que les recherches scientifiques. Le domaine de recherche et développement représente un pilier pour le développement de la compétitivité territoriale et économique. En effet, l'USTHB compte 04.42% du nombre total des laboratoires de recherche au niveau national. Cela représente un potentiel immense en matière de développement du secteur recherche et développement. Un incubateur de start-up et projet innovant est inauguré à l'USTHB depuis 2021.

Les prémices d'une compétitivité économique et urbaine à son niveau s'avèrent prometteuses pour une commune fabriquée par l'habitat. Les dynamiques instaurées à son niveau sont en faveur d'un niveau prometteur de performances urbaines confirmées.

La crise pandémique qui a frappé le monde a eu des conséquences sur les plusieurs domaines aux quatre coins du globe, notamment l'économie. La nécessité d'avoir des systèmes résilients s'est manifestée fortement plus que jamais.

Au niveau local, il est devenu plus clair que l'économie de la connaissance est un secteur à fort potentiel qu'il faut soutenir. Le e-commerce fait partie des activités en plein essor en vue du développement du secteur des NTIC dans le pays, et le nombre des utilisateurs d'internet. Ces derniers représentent 62.9% de la population totale selon les données 2020 de la banque mondiale.

Dans une commune où le secteur tertiaire représente le secteur le plus actif, le e-commerce et en plein évolution. Il a contribué à préserver sa dynamique économique pendant la pandémie.

C'est ainsi qu'on peut détecter l'importance des NTIC dans la dynamique urbaine, et sa capacité de renforcer la résilience des villes faces à des nouvelles crises et des nouveaux défis.

Les responsables et les citoyens se sont mis d'accord que l'utilisation des applications mobiles est très favorable, car elle permet d'économiser le temps, limiter les déplacements, assurer l'accès à plusieurs services en même temps, ce qui permet de diminuer l'empreinte carbone de chaque opération. Avec le smart la ville est plus dynamique, plus accessible à tous, plus connectée, en effet, cela permettra d'ouvrir de nouvel horizon d'emplois pour les jeunes.

La maîtrise des NTICs est sa mobilisation au service de la ville algérienne et son développement économique ne sera pas facile, à cause de plusieurs obstacles, tel que l'accès à l'information, la maîtrise de la technologie, la qualité des services et débits de connexion...etc. ce sont des défis à relever à fin d'arriver à l'objectif de la ville intelligente, - qui doit être adaptée à notre contexte et nos problématiques- et qui est de résoudre les problèmes urbains, et assurer la prospérité de la ville et ses habitants en respect de l'environnement et des générations futures. C'est une solution en faveur de la gouvernance tant convoitée en Algérie.

Ces observations peuvent servir dans la prise de décisions stratégiques, dans le cadre de projets de développement urbain et économique, qui ont été pendant longtemps limités dans une vision du global au local, tant critiquée et prouvée de vouer à l'échec par qu'elle parachute les projets, les décisions sans prendre considération des réalités et des particularités de chaque terrain, de chaque entité urbaine. En effet, aménager des villes est une action collective, qui favorise les synergies entre responsabilités publiques et privés, avec l'implication de la société civile dans le processus de l'innovation urbaine.

## **CHAPITRE VII**

### **CONCLUSION GENERALE ET RECOMMANDATION**

La fabrication de la ville Algérienne s'est faite pendant longtemps selon un modèle d'industrialisation de l'habitat, basé sur une situation de crise issue d'une forte demande en matière de logement. Cette dernière persiste jusqu'à nos jours, malgré les différentes tentatives. Le fruit de ce processus de fabrication était dans sa quasi-totalité des villes dortoirs. Suite à plusieurs facteurs, ces villes se retrouvent aujourd'hui en pleine métamorphose. Des nouvelles tendances caractérisent le fait urbain aujourd'hui. Des nouvelles centralités se forment, et de nouvelles dynamiques s'y installent, notamment la tertiarisation. La commune de Bab Ezzouar en fait partie.

En effet, son phénomène urbain était marqué par un processus d'urbanisation intense d'une zone périphérique, issue de production d'habitat à une échelle industrielle. Cela en résultat du phénomène d'étalement urbain de la ville mère qui est aussi la capitale.

Le phénomène de métropolisation excessive de la capitale avait ses impacts sur toute l'aire métropolitaine et aussi Bab Ezzouar fait partie. De ce fait, celle-ci a connu des mutations spatiales, socioéconomiques et, politiques, qui ont modifié sa destination initiale qui était purement résidentiel. N'étant plus une zone périphérique enclavée, cette commune s'est transformée en une nouvelle centralité périphérique qui attire par rapport à son accessibilité, et son parc de logement gigantesque, donc l'accès au logement à cout modéré, la même chose par rapport au locaux commerciaux en rez-de-chaussée des bâtiments. La création de plusieurs lotissements et l'émergence de l'économie de bazar n'ont fait que renforcer les tendances de tertiarisation, symbolisées par le secteur commercial qui a proliféré dans cette commune ou le nombre d'habitants à nettement évolué.

La perte de la vitalité de l'hypercentre de la capitale au profit de nouvelles centralités ayant émergé à sa périphérie, notamment celles de la première couronne, n'a fait que renforcer la centralité de Bab Ezzouar. Cette dernière est étayée par le nouveau système urbain polycentrique de la capitale. Ce facteur a été d'un support très précieux quant à l'attractivité qui, en consolidant sa vocation tertiaire, n'a pas échappé à la tendance générale de l'économie nationale. Le schéma suivant explique les relations entre le fait urbain et la nouvelle dynamique urbaine qui marquent Bab Ezzouar :

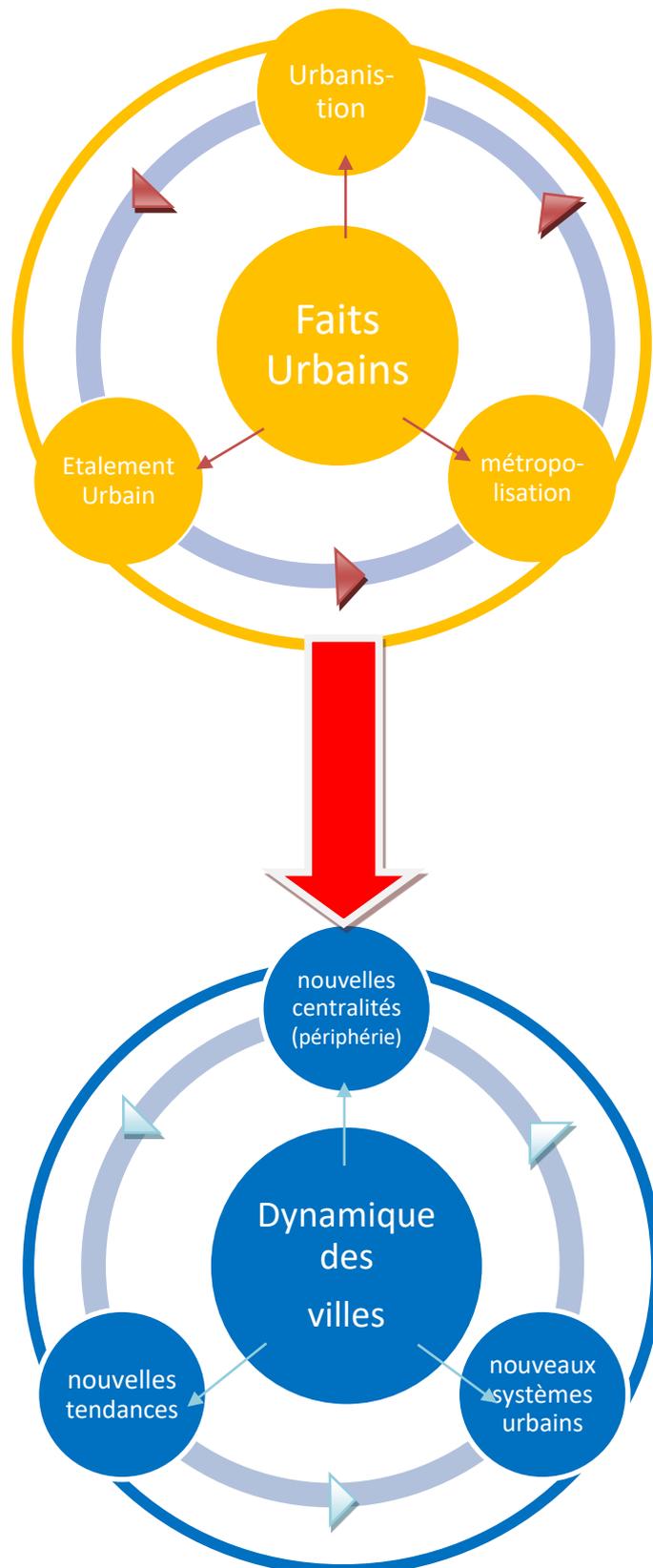


Figure 7.1. Impact des faits urbains sur la dynamique des villes. Cas de Bab Ezzouar. Source : Auteure.

La tertiarisation de l'économie est un phénomène mondial. C'est un élément essentiel du développement économique moderne (M.Polèse, 1988). Même si le secteur tertiaire qui se développe dans le Tiers Monde présente des caractéristiques tout à fait différentes de celles des pays occidentaux développés. C'est le secteur qui a le taux de main-d'œuvre et la valeur ajoutée au PIB les plus élevés dans les deux cas. Cependant, dans les pays développés, elle prédomine grâce à des services modernes et à forte intensité de connaissances (Arvanitis, Kushtrim, & Worter, 2014). Dans les pays en développement, il est dominé par le commerce de détail (Santos, 1968).

Les villes sont des lieux d'attraction et de concentration de biens et services, de connaissances, d'instances décisionnelles et d'une main-d'œuvre diversifiée. Ainsi, ils représentent des centres de consommation de masse. Ils augmentent les besoins, les satisfont et créent sans cesse de nouvelles demandes (Prud'Homme, 1973).

L'urbanisation présente un terrain optimal pour la tertiarisation. Les villes ont continué de croître, les systèmes économiques ont changé, les industries ont été délocalisées. Les usines ont été déplacées des centres urbains vers les périphéries ou même vers de nouvelles régions à la recherche d'une optimisation des coûts de production. Ce sont les activités tertiaires qui sont venues s'installer dans les centres urbains, occupant les quartiers les plus prisés des villes. C'est ainsi que naissent les quartiers d'affaires, déclenchant l'essor du tertiaire innovant, et devenant des lieux et vitrine de l'attractivité et de la compétitivité économique des villes et des capitales, des pôles de concentration d'activités tertiaires modernes et des pôles de création de richesse. L'utilisation des NTIC dans le secteur tertiaire ne fait que contribuer à son essor, et celui de la ville algérienne en général. L'investissement dans l'économie de la connaissance s'avère une nécessité, non plus un choix, si on cherche à se positionner par rapport aux marchés internationaux.

De nombreux pays en développement, dont l'Algérie, cherchent à développer leur secteur tertiaire de manière à favoriser la croissance économique et à limiter la dépendance aux revenus pétroliers (pour l'Algérie, le pétrole représente 60% des revenus totaux, avec la crise économique et la pandémie, le PIB national enregistré une augmentation annuelle de seulement 0,7 % en 2019, puis de -05,1 % en 2020, l'une des plus faibles depuis 1962) (Données de la Banque mondiale, 2021). Cependant, ce processus pourrait générer d'autres phénomènes urbains...à l'instar de la gentrification, un phénomène qui n'est pas assez

répandu en Algérie, mais dont les prémices s'affichent en majuscule dans plusieurs régions du pays.

Aujourd'hui, la fabrication de la ville algérienne n'est plus dans une logique de répondre à une situation d'urgence, le quantitatif cédant la place au qualitatif. L'objectif de la fabrique urbaine est de produire des villes pensées, structurées, qui contribuent au rééquilibrage territorial et à la redynamisation de l'économie nationale. Pour atteindre cet objectif, le développement économique urbain s'avère un concept qui doit être pris en considération dans les politiques d'aménagement urbain en Algérie. A la question de savoir : ce que fait une ville est à la fois agréable, attractive, dynamique, la réponse est toute simple : ce sont bien ses activités et la valeur ajoutée qu'elle génère qui lui permettent d'assurer une meilleure distribution des opportunités, des richesses et procure des revenus destinés à financer des projets urbains ayant un impact sur la qualité de vie urbaine. Elle est aussi attractive par les dynamiques qu'elle génère à travers l'attraction des capitaux qui ont pour conséquences la création d'emplois, l'innovation, l'entrepreneuriat. Tous ces facteurs ont pour effet de transformer le milieu urbain en un hub de créativité et de performance.

La mise en œuvre de plans de développement économique urbain en parallèle avec les plans et les stratégies d'aménagement permet à la ville de créer des externalités ayant pour objectif d'attirer des investissements ... puis générer les effets redistributifs vers la société. Cette coordination et superposition de plans permettent de déclencher un développement à la fois social, économique et urbain qui répond aux aspirations des population et à leurs besoins.

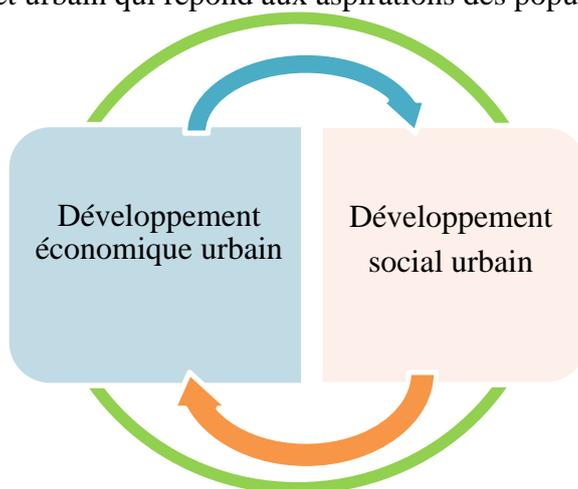


Figure 8.2 : relation entre le développement économique urbain et le développement social urbain. Source : Auteure.

Adopter une politique de marketing urbain et territorial est indispensable au jour d'aujourd'hui n'est plus un choix, mais plutôt une obligation dictée par le contexte

économique mondiale. L'enjeu pour nous aujourd'hui est de valoriser les atouts de notre territoire et les mettre en évidence à travers la communication d'une image motrice d'attraction, créatrice d'identité, qui promouvra ses attributs distinctifs et, par conséquent, la distinguer des autres. La ville algérienne également fait face au défi de se différencier, de marquer sa position, de booster son image, et de trouver sa marque qui va la mettre en évidence en tant qu'un lieu agréable à y vivre, attractif à l'investissement et créateur de richesse et générateur d'opportunité.

Le Marketing urbain ou city Branding, une déclinaison urbaine de la notion du marketing territorial, est indispensable pour la valorisation des villes algériennes, dans un espace régional et mondial caractérisé par la croissance de « Métropolisation ». Ce processus pertinent de transformation de la ville à une « ville-monde », est fortement lié à l'émergence du secteur tertiaire, l'économie de l'information et la globalisation.

De nos jours, les 600 premières villes du monde abritent 1.5 milliard d'habitants, et génèrent 50% du PIB mondial. Un résultat du fait que trois quarts des 8000 entreprises internationales qui ont un chiffre d'affaires égale ou supérieur à 1 milliard de dollar sont localisées à leurs niveaux. Un tiers de ces 8000 entreprises se situent dans les 20 premières villes telles que : Tokyo, Londres, Paris, New York...etc. Il s'agit de villes de marque par excellence.

Ces données statistiques révèlent l'importance du marketing dans le processus de compétitivité territoriale. Mais l'Algérie qui a lancé son intérêt à la mise en place d'une stratégie d'image à travers le Plan d'action territoriale n°12 du SNAT horizon 2025, intitulé « métropolisation ». Malheureusement le terrain dit autre chose. Les événements internationaux organisés récemment en Algérie, prouvent qu'ils sont un fort outil de marketing, mais qui nécessite la consolidation à travers des plans stratégique distincts.

Investir autant dans l'infrastructure et les projets structurants nécessite la communication, afin d'assurer l'impact convoité. La médiatisation des territoires est une stratégie des espaces gagnants. Cela s'applique à l'échelle territoriale ainsi que l'urbaine.

Si on investit dans la création d'un quartier d'affaires qui représente la vitrine économique de la capitale et du pays qui à la quête de l'essor économique et du renforcement de son rôle stratégique dans la région, il est indispensable d'investir de l'argent et des efforts à médiatiser et promouvoir cette valeur ajoutée à travers le marketing. En l'absence d'un projet politique et économique consensuel, la perspective de l'internationalisation d'Alger, ou toute autre ville algérienne ne pas peut être atteinte.

La mise en place de la gouvernance est indispensable pour relancer la croissance économique du pays. C'est aussi valable pour sa capitale Alger.

Le principal enjeu de la gouvernance urbaine pour les pouvoirs publics est bien de parvenir à rétablir des cohérences sur le territoire, à travers la co-responsabilité des projets, entre les acteurs public, privé et la société civile. La numérisation semble être un outil en sa faveur.

A la fin de cette recherche il est évident de revenir sur nos hypothèses du départ, pour l'évaluation, la confirmation ou l'infirmité. A ce stade, on peut dire que :

Oui, le processus d'urbanisation étant le fruit de la stratification des politiques de la production urbaine et d'aménagement du territoire, Il nécessite une synergie entre ses politiques et ses différents plan stratégiques afin que la réalisation atteigne les objectifs du départ.

Oui Le phénomène de métropolisation excessive qui marque plusieurs villes du pays, redessine sa géographie urbaine. Il nécessite une révision des systèmes urbains et leurs outils afin de les adaptés avec les enjeux et défis de la conjoncture actuelle.

Oui Les politiques économiques et urbaines mise en œuvre par les autorités sont un facteur phare qui influence fortement les nouvelles tendances des villes algériennes contemporaines ainsi que leur avenir. Mais le manque de coordination lors de leurs élaborations est une contrainte qu'il faut gérer. L'intégration des acteurs de l'innovation urbaines est indispensable pour leurs efficacités.

Oui Le fait urbain est un moteur de la dynamique des villes, il est très lié à la décision politique ainsi que les réalités économiques.

Oui la compétitivité territoriale est le défi qu'il faut relever aujourd'hui si on vise le décollage économique.

Pour conclure ce travail, les recommandations suivantes ont pour objectif d'ouvrir des pistes de recherches futures, et motiver le débat scientifique, source de tout progrès.

## **Recommandations :**

- L'instauration d'une tradition de débat aux tours des plans stratégiques qui assure l'intégration des acteurs locaux et des organisations de la société civile – aujourd'hui constitutionalisée- dans le but d'anticiper toute possibilité de déphasage entre les plans et la réalité du terrain.
- La nécessité d'aller vers une reformulation des modes de fabrication de la ville suite à la fin de situation de crise.
- L'application de plans stratégiques de développement et d'aménagement qui prennent en considération la vitesse du fait urbain dans les villes algériennes, qui ne cesse d'accélérer depuis un moment
- Le renforcement de la performance urbaine à l'échelle locale permettra de renforcer la compétitivité territoriale.
- La numérisation représente un outil en faveur de la gouvernance et des performance urbaines. Son intégration de plus en plus est une obligation aujourd'hui face aux enjeux de la maîtrise du fait urbain, et de la compétitivité économique.
- L'adoption d'une approche de fabrique urbaine qui tire parti de la numérisation, de l'Energie et les technologies propres, dans un vison de développement responsable et durable.
- L'adoption de nouveaux systèmes urbains qui répondent aux enjeux de la métropolisation, qui prend de plus en plus de l'ampleur sur le territoire algérien.
- L'association des territoires à un processus de création de valeur, à travers l'adoption de la notion de développement économique urbain dans l'action publique. Car le quartier, la ville, le territoire ne sont pas seulement des lieux de distribution, mais de production et d'échange.

## CHAPITRE VIII

### BIBLIOGRAPHIE

- ASCHER, F. (1995), Métapolis, ou l'avenir des villes, Paris, Odile Jacob.
- ASCHER, F. (2009), L'âge des métropoles, Paris, l'Aube.
- AMIRECHE, L. COTE, M. (2007). de la médina à la métropole dynamiques spatiales d'Alger à trois niveaux. *Sciences et technologie*, 71-84.
- AMMAR, N. (2009), Emergence spontanée de la centralité dans la périphérie d'Alger, cas de Bab Ezzouar, Thèse de magistère en architecture et urbanisme option habitat, école polytechnique d'architecture et d'urbanisme, Alger.
- APS. (2022). Ville Nouvelle Hassi Messaoud : avancement notable des chantiers. Algiers, Algérie press service.
- ARAMA, Y. (2007, décembre). Périurbanisation, métropolisation, et mondialisation des villes, l'exemple de Constantine. Constantine, Constantine, Algérie.
- BADUEL, P. R. (2009). LA VILLE ET L'URBAIN DANS LE MONDE ARABE ET EN EUROPE. Tunis, Institut de recherche sur le Maghreb contemporain.
- BASSAND, M. (2008) Cités, villes, métropoles : le changement irrésistible. Paris, Ed. Lemontier,
- BEAUFILS, M.L, JANVIER, Y, LANDRIEU, J. (1999). Aménager la ville de demain : une action collective. Paris, L'aube éditions.
- BELAYAT, A. (2017). Recueil thématique des lois et règlements d'urbanisme. Alger, Alternatives urbaines.
- BENABBAS. S, Pour quel urbanisme en vue de cerner la problématique de la ville en Algérie, Actes des Assises Nationales de l'Urbanisme MHU Alger, 2011.
- BENAISSA, A. (2016). La ville n'est pas une addition. Dans Serir, M, Dynamique urbaine à Alger, La refabrication de la ville en questions (p. 288). Paris: l'Harmattan
- BENAMEUR, A H. (2010). La résidentialisation, une alternative au manque d'urbanité des grands ensembles. Thèse de magistère en architecture et urbanisme, option habitat et environnement urbain, Université Mentouri Constantine.
- BENAMRANE, A. (1980). Crise de l'habitat, perspectives de développement socialiste en Algérie, Alger, Ed. SNED.
- BENEVOLO. L. (1983). Histoire de la ville. France, Ed. Parenthèse,
- BEREZOWSKA AZZAG, E. (2016). Baromètre des performances urbaines locales, Alger et ses communes. Alger, Alternatives urbaines.
- BEREZOWSKA. AZZAG, E, (2011). Urbanisme de demain : autre regard, autres outils, Actes des Assises Nationales de l'Urbanisme MHU Alger.
- BERRIEN, V, BRON, P, (1996). L'âge de raison d'un grand ensemble. Habitat et société, N° 2 du 01/06/1996.

- BERRIEN, V. (1996). La ville est l'avenir de l'homme, une initiative française unique. Habitat et société, N° 3 01/09/1996.
- BESSON, R. (2014). Tiers lieux et fabrique des villes contemporaines. Echosciences, 63-78.
- BIEU, V et al. (2009). La fabrication de la ville : Métiers et organisation, Paris. Ed. Parenthèses.
- BOUBEKEUR. S, (1986). L'habitat en Algérie, stratégies et logiques industrielles, Alger, Ed. Office des Publications universitaires.
- BOUCHEMAL. S. La production de l'urbain en Algérie : entre planification et pratiques, laboratoire RNAMS, centre universitaire Larbi Ben M'hidi, Algérie
- BOULAHYA, C. (2020). Instruments et outils d'aménagement d'urbanisme en Algérie. Telemcen, Université Abou Bakr Belkaied,.
- BOUMAAZA. N et al. (2006). Villes réelles, villes projetées. Villes maghrébines en fabrication. Paris, Ed. Maisonneuve et Larose,
- BOUMEDIENNE, R. S. (2006). Alger : des réarrangements et des reclassements : vingt ans d'évolution de la métropole algéroise. Dans N. Boumaaza, villes réelles, villes projetées », Paris , Maisonneuve et LAROSE.
- BRIEUC BISSON, É. C. (2020). La mort de l'urbain et le règne de la grande ville. Dans F. A. all, *Pour la recherche urbaine* (pp. 107-123). Paris: CNRS éditions.
- BRUNO. D, (2002). De la topographie à l'histoire : comprendre l'évolution des villes anciennes, Mappemonde, n° 67 03/2002.
- CALVET, L. J. (2021). Ville. Langue et société, 341-344.
- CASTEX, J et al. (1980). Formes urbaines : De l'îlot à la barre. Paris, Ed. Dunod.
- CHALINE. C. (2010) Les nouvelles politiques urbaines, une géographie des villes. Paris, Ed. Ellipse.
- CHOAY, F et MERLIN, P. (2000). Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'aménagement. Paris Ed PUF.
- CHOAY, f. (2006). Pour une anthropologie de l'espace. Paris, Le seuil.
- CHOAY, F (1979). L'urbanisme : Utopies et réalités. Ed. Le seuil, Paris, 1979.
- CLAUDE, V. (2008). Faire la ville, les métiers de l'urbanisme en XXe siècle. Paris, Ed. Parenthèse.
- COHEN, J et al, (2003). Alger, paysage urbain et architecture, Paris, Ed. L'imprimeur.
- COTE, M. (1997). « Choix d'espace, choix de société". *Repères* .
- COTE, M. (2006). Constantine, cité antique et ville nouvelle, Constantine, Ed. Média Plus.
- COTE, M. (1988). L'Algérie ou l'espace retourné. Paris, Ed. Flammarion.
- COTE, M. (1983). L'espace algérien : les prémices d'un aménagement. Alger, Ed. OPU.

- DELUZ, J. (1988). L'urbanisme et l'architecture d'Alger, aperçu critique, Bruxelles, Ed. OPU/Mardaga.
- DREYFUS, J. (1990). La Société du confort, quel enjeu, quelles illusions ? Paris, Ed. L'Harmattan.
- DUBY, G. (1981). Histoire de la France urbaine. Paris, Ed. Seuil.
- EEA, E. e. (2006). *Urban Sprawl in europe, the ignored challenges*. Copenhag : European Commission .
- EXPO, P. (2011). LE Master plan d'Alger. Alger, Wilaya d'Alger.
- FATHY, H. (1970). Construire avec le peuple, Paris, Ed. Sindbad.
- FREROT, A. (2006). Les grandes villes d'Afrique. France, Ed. Ellipse.
- GAUDIN, J. (1989). Technopolis, Crises urbaines et innovations municipales, Paris, Ed. PUF.
- GHARBI, M. (2008). Elaboration d'une approche de renouvellement urbain comme repense à l'échec de la politique de l'habitat depuis l'indépendance, cas de l'étude Cité Soumame, commune de Bab Ezzouar. Mémoire pour l'obtention du diplôme de magister, option Architecture et environnement, Ecole polytechnique d'architecture et d'urbanisme, Alger.
- GIDDENS, A. (1994). Conséquences de la modernité, Paris, Ed. L'Harmattan.
- GUERNOUN, N. Impact de l'habitat collectif dans la commune de Bab Ezzouar, Thèse de magistère en architecture et urbanisme option habitat, école polytechnique d'architecture et d'urbanisme. Alger.
- HADJI, K. (2009). Le processus évolutif des villes algériennes : un phénomène de nature typologique. Thèse pour l'obtention du Doctorat d'état, option : Urbanisme, Ecole polytechnique d'architecture et urbanisme, Alger.
- HADJIEDJ, A et al. (2003). Alger, Les nouveaux défis d'urbanisme. Paris, Ed. L'Harmattan.
- HALLAL, I. (2007). La mixité urbaine dans les quartiers d'habitat contemporains (cas de Ayouf - Jijel) mémoire pour l'obtention du diplôme de magister, option habitat et environnement urbain, Université de Constantine.
- HERAOU, A. (2010). Evolution Des Politiques De L'habitat En Algérie, Le L.S.P Comme Solution A La Crise Chronique Du Logement, Cas D'étude La Ville De Chelghoum Laid. Mémoire Pour l'Obtention du diplôme de Magister, Option : Habitat, Université Ferhat Abbas, Sétif.
- ICHEBOUDEN, L. (2006). Les nouveaux quartiers d'Alger, développement ou étalement urbain ? In N. Boumaza, Villes réelles, villes projetées. Villes maghrébines en fabrication. (P. 691). Paris : Editions Maisonneuve et Larose.
- JANIN, E. (2009). La ville sous l'œil du géographe, entretien avec Éric Janin. Cahier philosophique, 87-105.
- KEHAL, S. (2019). plan stratégique de développement d'Alger, pour un renouvellement de la démarche d'approche de la ville algérienne. *Sciences et Technologie*, 109-119.
- LACAZE, J. (2000). Les méthodes en urbanisme, Paris, Ed. PUF.

- LAICHE, M et al. (2016). Alger et la problématique de métropolisation. *ElWahat pour les Recherches et les Etudes Vol.9*, 647-670.
- LAVEDAN, P. (1936). Géographie des villes. Paris, Ed. Librairie Gallimard.
- LE CORBUSIER, (1926). Urbanisme, Crés et Cie, 1925 (rééd. Flammarion, 1994).
- LE GALES, P. (1995). du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine. *revue Française de sciences politiques*.
- Le Gouvernorat du Grand Alger, G. (1998). *la stratégie d'aménagement et de développement de la capitale et les axes du programme d'activité de l'année 1999*. Alger, Le Gouvernorat du Grand Alger.
- LEVY, J. (2013). Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés. Paris : Belin.
- LYNCH, K. (1980). L'Image de cité, Ed. Dunoud, Paris, 1980.
- MADANI, S. (2012). Mutations urbaines récentes des villes intermédiaires en Algérie : Cas de Sétif. Thèse pour l'obtention du Doctorat d'état, option : Architecture, Université de Farhat Abbas Sétif.
- MAGHRAOUI, N. (2006). Quel habitat pour l'Algérie : la nouvelle ville de Constantine. Constantine, Ed. Média-plus.
- MASBOUNGI, A et al. (2001). Fabrication de la ville : Outils et méthodes, Les aménageurs proposent. France, Ed. Parenthèse.
- MAZOUZ, S. (2013). Fabrique de la ville en Algérie et pérennisation d'un modèle : le cas de la nouvelle ville Ali Mendjeli a Constantine, Laboratoire LaCoMoFA, université de Biskra, Mars 2013.
- MENOUAR, H. (2013). Les aspects latents de la qualité environnementale : élaboration d'une grille d'évaluation de la ZHUN de Bab Ezzouar, cas de la Cité 08 Mai 1945 (SORecAL). Mémoire pour l'obtention du diplôme de magister, option Architecture et environnement, Ecole polytechnique d'architecture et d'urbanisme, Alger.
- MESMIN, G. (1992). Urbanisme et logement, analyse d'une crise. Paris, Ed. PUF.
- Ministère de l'intérieur, d. c. (2022, septembre Saturday 3). <https://www.interieur.gov.dz/index.php/fr/commune-%C3%A0-la-une/1962-commune-de-hassi-messaoud-%C3%A0-la-une.html>. Retrieved from [interieur.gov.dz : https://www.interieur.gov.dz/index.php/fr/commune-%C3%A0-la-une/1962-commune-de-hassi-messaoud-%C3%A0-la-une.html](https://www.interieur.gov.dz/index.php/fr/commune-%C3%A0-la-une/1962-commune-de-hassi-messaoud-%C3%A0-la-une.html)
- Ministère des énergies et des mines, d. é. (2022, septembre saturday 3). <https://www.energy.gov.dz/?rubrique=hydrocarbure>. Retrieved from [energy.gov.dz: https://www.energy.gov.dz/?rubrique=hydrocarbure](https://www.energy.gov.dz/?rubrique=hydrocarbure)
- Ministre de l'habitat de l'urbanisme et de la ville, M. T. (2022, 12 05). Comment des villes entières sortent de terre en Algérie. (Euronews, Interviewer)
- MUMFORD, L. (1961). the city in History. California: Harcourt brace & world.
- MUMFORD, L. (2011). La cité à travers l'histoire. France, Ed. Agone.
- NADIR, A. (1982). L'habitat du tiers monde, le cas de l'Algérie, Alger, Ed. SNED.

- NAIT AMAR, N. (2015). L'HABITAT ET L'HABITER DANS LES BIDONVILLES DE CONSTANTINE, CONDITIONS ET EVOLUTION. Retrieved from archives.umc.edu.dz:  
<http://archives.umc.edu.dz/bitstream/handle/123456789/7083/NAI6854.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- NEOM. (2022, 10 05). <https://www.neom.com/fr-fr/regions/theline>. Retrieved from neom.com: <https://www.neom.com/fr-fr/regions/theline>
- NORBERG-SCHULZ, Ch. (1981). Genius Loci : paysage, ambiance, architecture. Liège, Ed. Pierre Mardaga.
- OBLET, T. (2009). Défendre la ville. Paris, Ed. PUF.
- ONS. (2011). Armature urbaine : les principaux résultats d'exploitation exhaustive. Alger : Office National des Statistiques.
- PATTARONI, L et al.(2009). Habitat en devenir. Enjeux territoriaux, politiques et sociaux du logement en Suisse. Lausanne, Ed. Ppur.
- PELLETIER, J et al. (1994). Ville et urbanisme dans le monde. Paris, Ed. Masson.
- POPULAIRE, R. A. (2021). Algérie, RAPPORT NATIONAL DE MISE EN OEUVRE DU NOUVEAU PROGRAMME POUR LES VILLES. Alger : République Algérienne démocratique et populaire.
- RAHMANI, C et al. (1998). Alger, capitale du 21e siècle. Alger, Ed. Mate/Urbanis.
- REMY, J et al, (1992). La Ville : vers une nouvelle définition, Paris, Ed. Harmattan.
- REYSSET, P. (2008). Aménager la ville, l'art d'habiter. Paris : Sang de la terre.
- ROLAND, M. (1956). L'urbanisme dans la Grèce antique. Paris, Ed. A & J Picard et Cie,
- SAAIDOUNI, M. (2000). Eléments d'introduction à l'urbanisme, histoire, méthodologie, réglementation. Alger, Ed. Casbah.
- SAFAR ZITOUN, M. (2022, 12 25). *Marges et villes entre intégration et exclusion, cas méditerranéens: Alger, les dynamiques d'urbanisation dans l'agglomération algéroise*. Récupéré sur [marges.hypotheses.org/](https://marges.hypotheses.org/)  
<https://marges.hypotheses.org/valorisation/profils-de-villes/alger#:~:text=On%20notera%20donc%20que%20la,sud%20jusqu'aux%20ann%C3%A9es%201990>.
- SAFAR ZITOUN, M. (1994) Dynamiques sociales et rigidités institutionnelles ou la ville confisquée par l'Etat : le cas d'Alger, Villes et développement, Cahier/Discussion paper n°. 4-94, Montréal, 1994.
- SAIDANI, K. (2020). Acteurs, projets urbains et environnement : les mutations urbains à Alger. Aix en provance, Marseille, France.
- SASSEN, S. (1996). La ville globale, Ed. Descartes, Paris, 1996.
- SCHEMA NATIONAL D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, ALGERIE 2025 : Equilibre durable et compétitivité. Alger : Ministère de l'aménagement du territoire (2007).

- SEMMOUD BOUZIANE, A. (2009). Évolutions politiques et planification, production et gestion urbaines en Algérie. In P. R. Baduel, LA VILLE ET L'URBAIN DANS LE MONDE ARABE ET EN EUROPE (pp. 135-146). Tunis : Institut de recherche sur le Maghreb contemporain.
- SEMMOUD. BOUZIANE, A. (1998). Planification ou bricolage ? Quelques aspects de la planification urbaine en Algérie, Les Cahiers d'URBAMA, université de Tours.
- SEMMOUD, N. (2001). Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger, Paris, Ed.L'Hamattan,
- SERRAB, C. (2006). Résorption de l'habitat précaire dans l'agglomération de Annaba (Algérie) intégration ou épreuve de l'exclusion ? Thèse pour l'obtention du Doctorat d'état, option : Urbanisme, Université de Constantine.
- SIDI BOUMEDIENE, R. (2013). l'urbanisme en algérie, echec des instruments ou instruments de l'echec. Alger: Alternatives urbaines.
- STORA, B. (1994). Histoire de l'Algérie depuis l'indépendance, Paris, Ed. La découverte.
- TAIBI, M. (2007). Les logiques des villes en Algérie, Vie de villes ; n°01 H.S, février 2007, pp. 08-14.
- THIERRY, P. (2002). Le grand ensemble, histoire et devenir. Urbanisme, n°322 01/01/2002.
- TRIBILLON, J. (1995). Contourner la propriété par l'équipement dans les villes africaines, Les Annales de la Recherche Urbaine, n° 66, Paris – la- Défense.
- Vie de Ville. (2014). La Ville Nouvelle Hassi Messaoud, une Oiasis urbaine. Algiers, Alternatives urbaines.
- WACKERMANN. G. (2008). Très grandes villes et métropolisation. France, Ed. Ellipse.

## ANNEXES

### Annexe A : Questionnaire à la population et ses résultats quantitatifs

-Parmi les outils de l'enquête de terrain que nous avons utilisé lors de notre travail de recherche : Le questionnaire de la population. Ces questionnaires sont composés de questions directes fermés et questions directes ouvertes.

L'échantillon choisi est un échantillon aléatoire simple, d'une taille de 600 personnes. Il représente 02.5% de la population totale de Bab Ezzouar. Répartie sur les différents quartiers de la commune, ainsi que ses équipements structurants et zones d'attractivité commerciale.

Les questionnaires étaient distribués sous format papier, ainsi que sur des plateformes électronique sous forme de « google form ».

La période de questionnaires s'est étalée entre l'été 2018 et 2019.

Le questionnaire est structuré en 3 parties :

#### 1. Les caractéristiques générales de l'échantillon

Dans les trois premiers graphes nous vous présentons les caractéristiques générales de cet échantillon, notamment l'Age, le Sexe et le lieu de résidence.

##### 1- Quel est votre Age ?

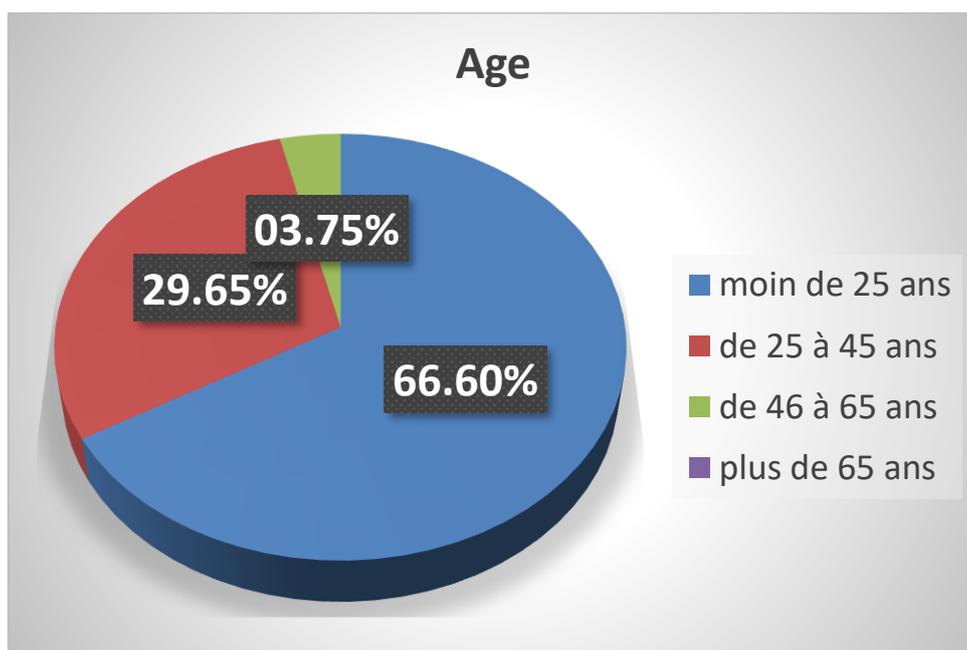


Figure A.0.1. Les différentes catégories d'Age de l'échantillon.

## 2- Vous êtes : Homme ou Femme ?

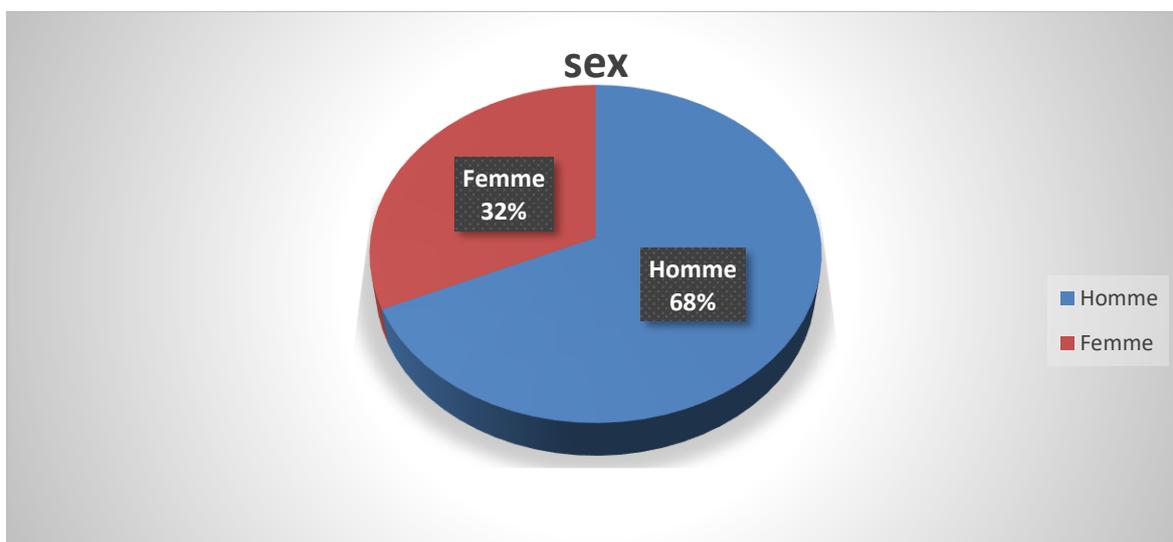


Figure 0.2. La répartition de l'échantillon par Sexe.

## 3- Vous êtes : Résident, Etudiant, Employé ou Visiteur de Bab Ezzouar ?

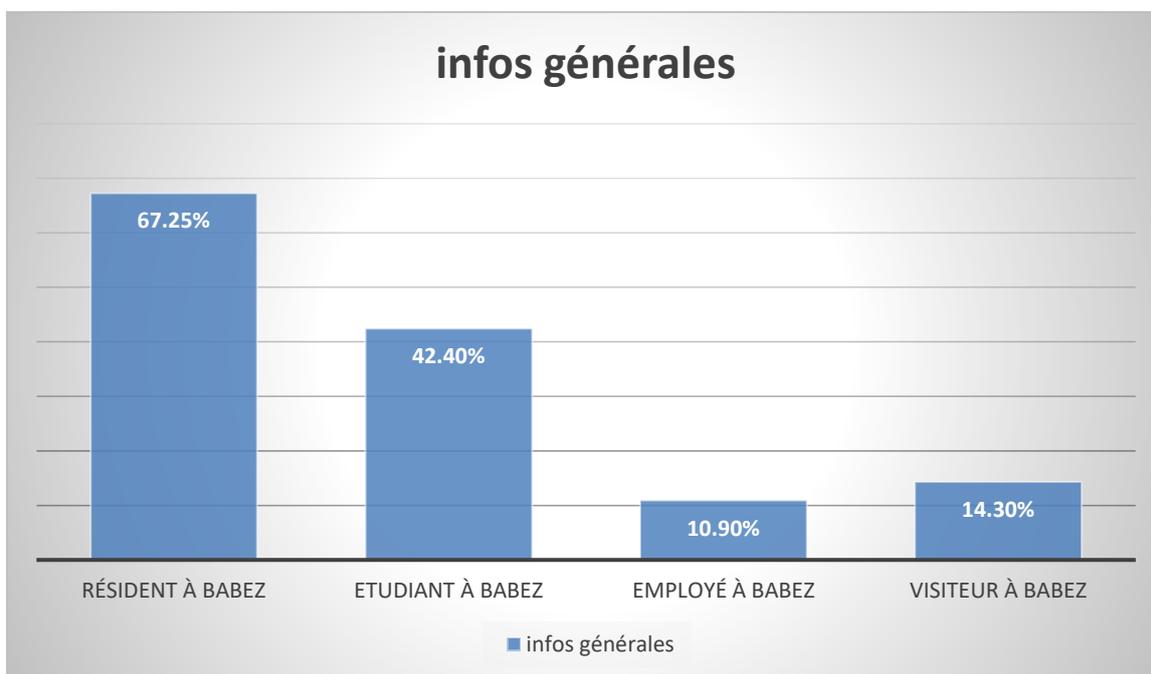


Figure 0.3. La répartition de l'échantillon par lieu de résidence.

## 2. Utilisation des applications mobiles au niveau de Bab Ezzouar

Dans la deuxième partie du questionnaire, nous nous sommes intéressés à l'apport de l'échantillon avec les nouvelles technologies de communication et son usage dans l'espace urbain :

### 4- Avez-vous déjà utilisé un réseau Wifi Public au niveau d'un espace public / équipement public à Bab Ezzouar ?

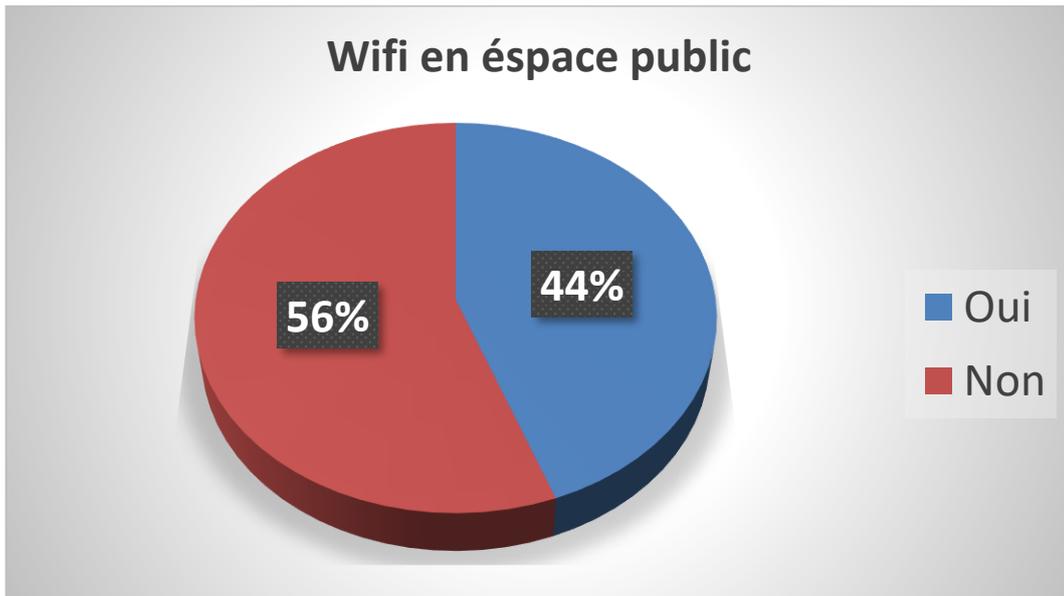


Figure 0.4. Présence de réseau WIFI dans un espace Public.

### 5- C'était où ?

### 6- Avez-vous déjà consulté Internet ou une application pour se géo localiser ou chercher un endroit ou un itinéraire à Bab Ezzouar ? (Google Map par ex....)

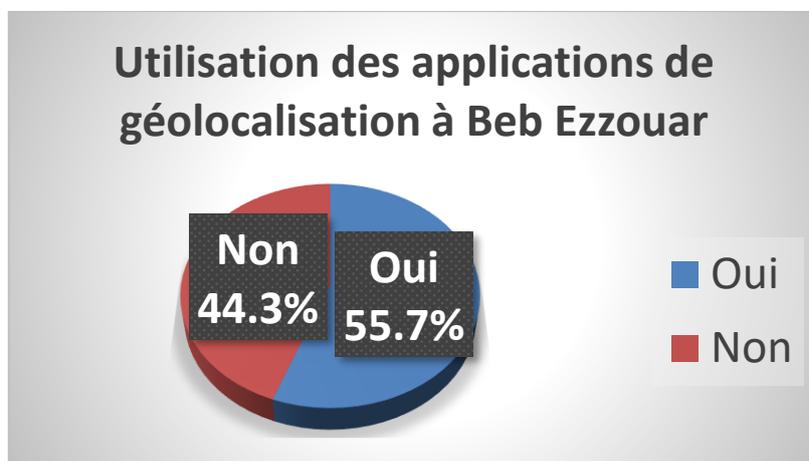


Figure 0.5. L'Utilisation d'applications de géolocalisation dans le milieu urbain.

**7- Avez-vous déjà utilisé une des applications suivantes ou autres dans votre quotidien ?**

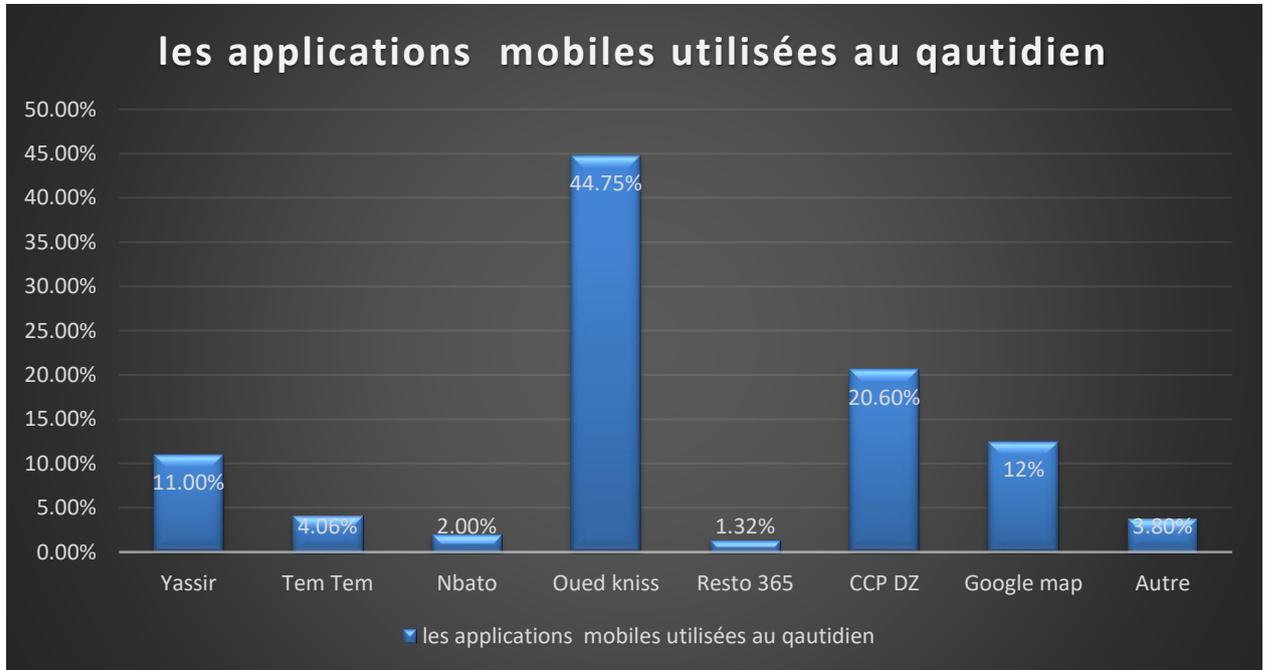


Figure 0.6. L'utilisation des applications au quotidien par la population à Bab Ezzouar.

**8- Est-ce que vous pensez que l'utilisation des applications mobiles vous facilite la vie au quotidien ?**

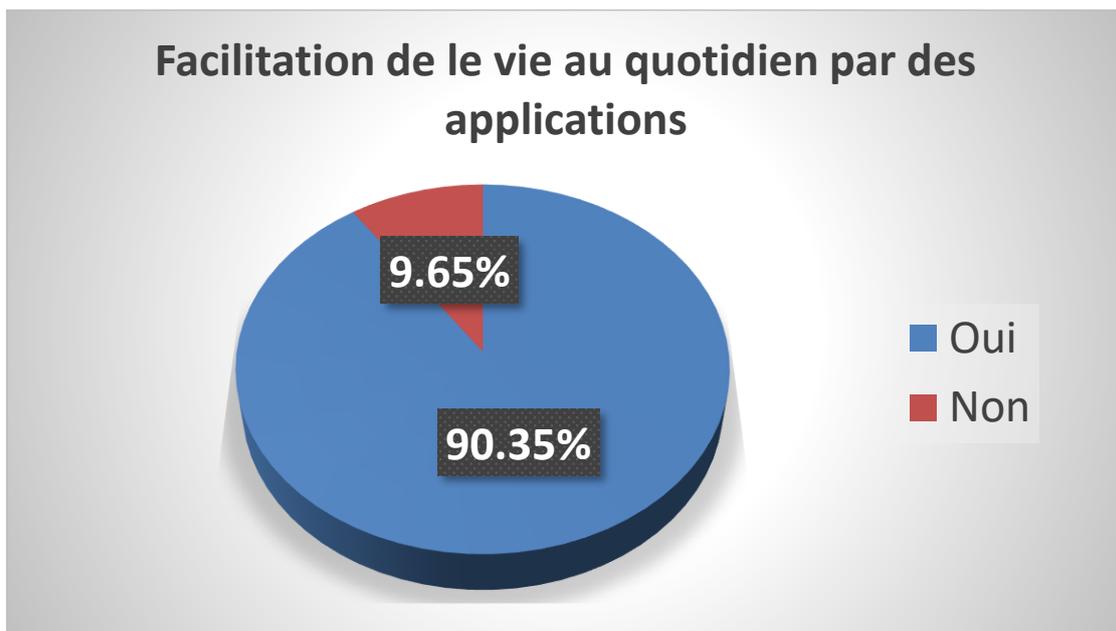


Figure 0.7. Avis de la population de Bab Ezzouar par rapport à l'utilité des applications.

9- Comment ? 100% de l'échantillon ont répondu : gain de temps.

10- Avez-vous déjà Utilisé le site [www.interieur.gov.dz](http://www.interieur.gov.dz) pour demander votre carte d'identité biométrique ?

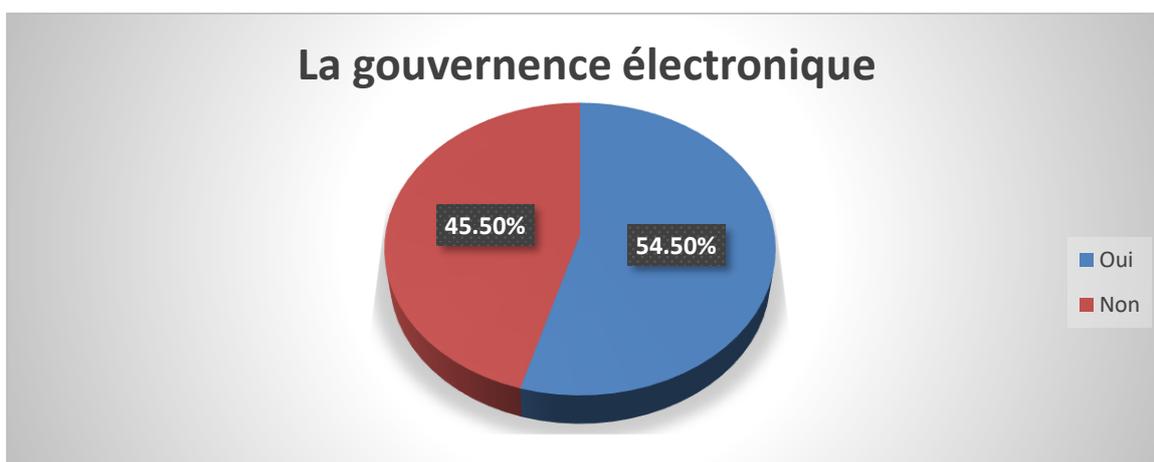


Figure 0.8. Interaction de la population de Bab Ezzouar avec la e-gouvernance.

11- Si oui, êtes-vous satisfait (e) de l'opération ?

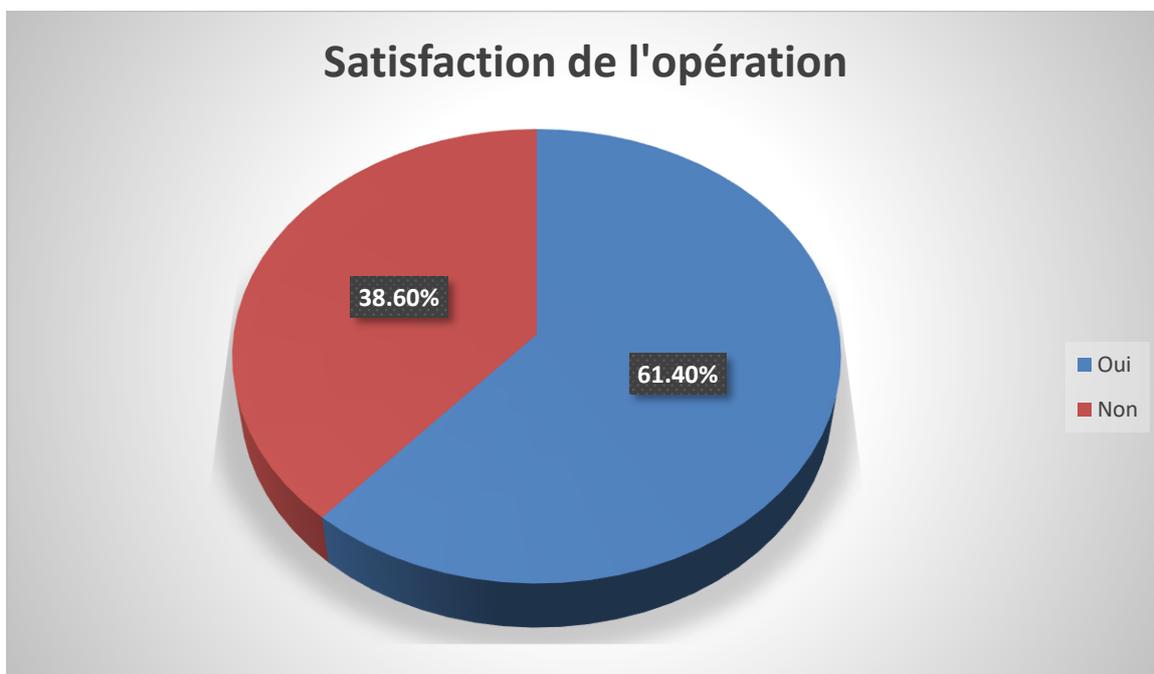


Figure 0.9. Satisfaction de la population de Bab Ezzouar vis-à-vis la e-gouvernance.

**12- Est-ce que votre commune Bab Ezzouar est dotée d'un:**

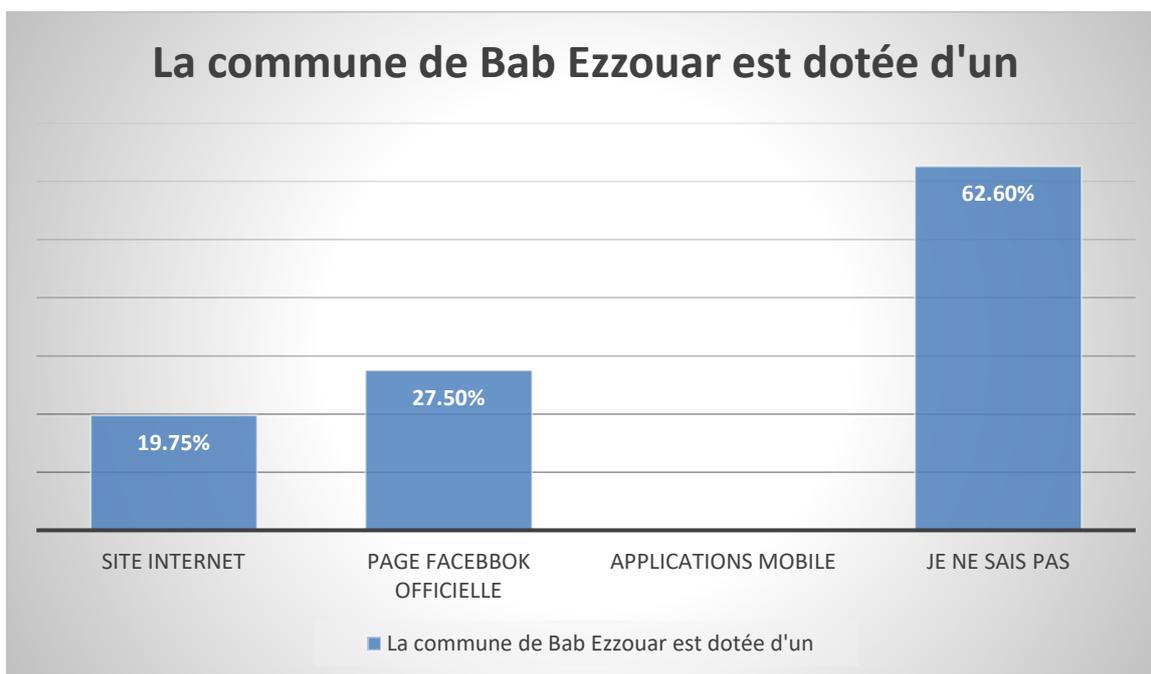


Figure 0.10. Implication de la commune de Bab Ezzouar dans la e-gouvernance selon sa population.

**13- Allez-vous utiliser un site ou une application pour traiter vos demandes de documents d'état civil ou autres Si elle sera créée par votre commune ?**

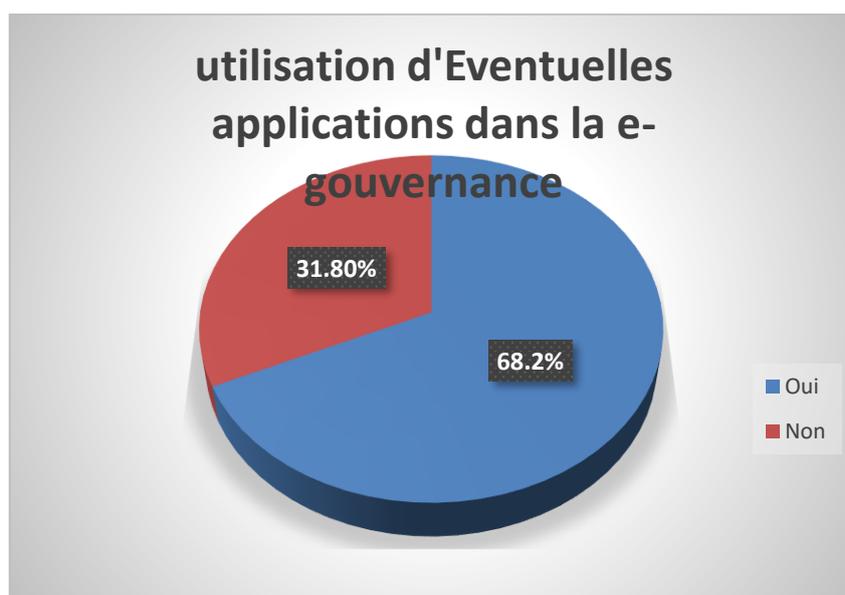


Figure 0.11. Volonté de la population de Bab Ezzouar vis-à-vis l'utilisation d'application de e-gouvernance.

#### 14- Pourquoi ? \*

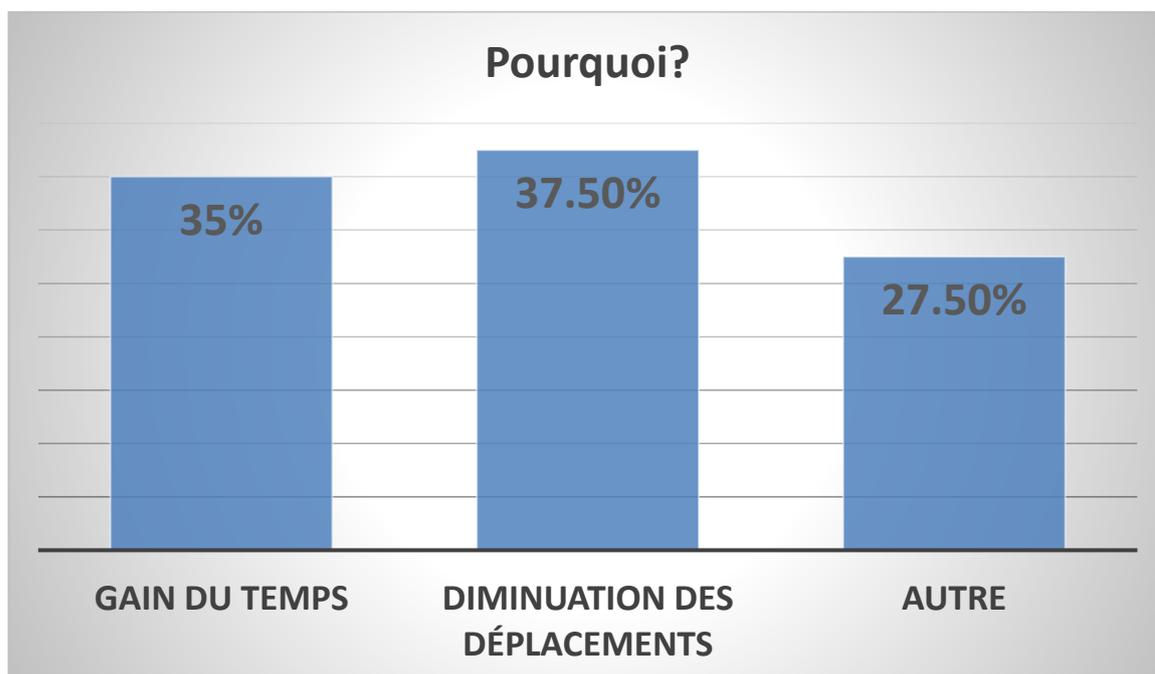


Figure 0.12. Raison d'implication dans l'utilisation des applications de e-gouvernance.

#### 3. Qualité du cadre de vie à Bab Ezzouar

Dans la prochaine partie nous nous intéressons au degré de sensibilisation et d'implication de la population et de la commune de Bab Ezzouar dans les bonnes pratiques qui contribuent à la protection de l'environnement et donc l'amélioration du cadre de vie.

#### 15- Est ce que vous utilisez le tri sélectif des déchets au niveau de votre quartier ? \*

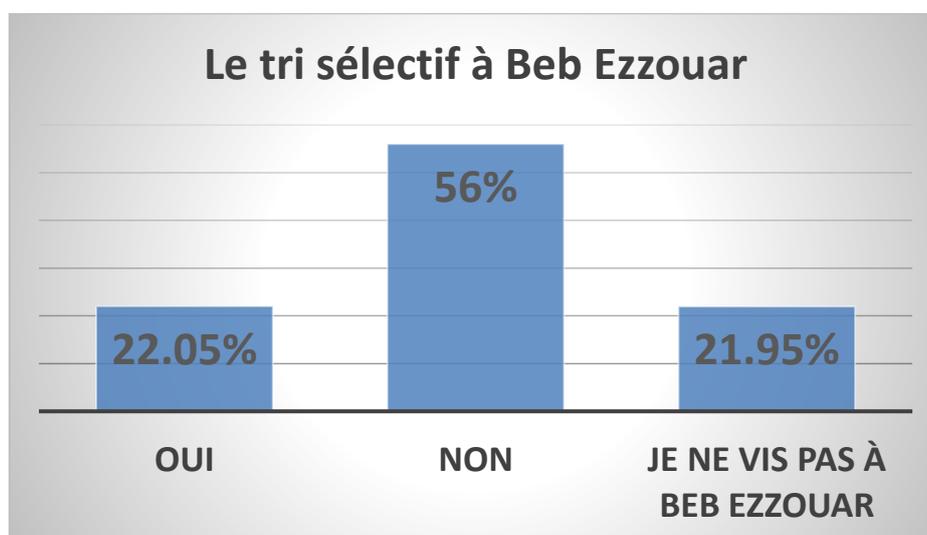


Figure 0.13. Implication de la population dans le tri-sélectif au niveau de Bab Ezzouar.

**16- Est-ce qu'il y a l'éclairage public à base de l'énergie solaire au niveau de votre quartier ?**

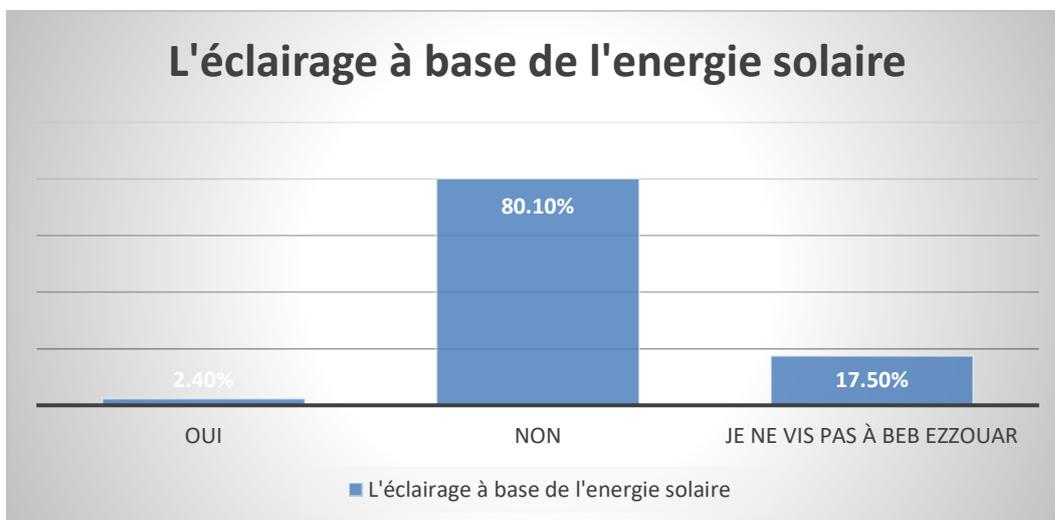


Figure 0.14. Utilisation de l'énergie solaire dans l'éclairage public à Bab Ezzouar.

**17- Est-ce que vous utilisez les moyens de transport public en commun au niveau de Bab Ezzouar ? (Pour se rendre à Bab Ezzouar, se déplacer à l'intérieur de Bab Ezzouar ou sortir de Bab Ezzouar)**

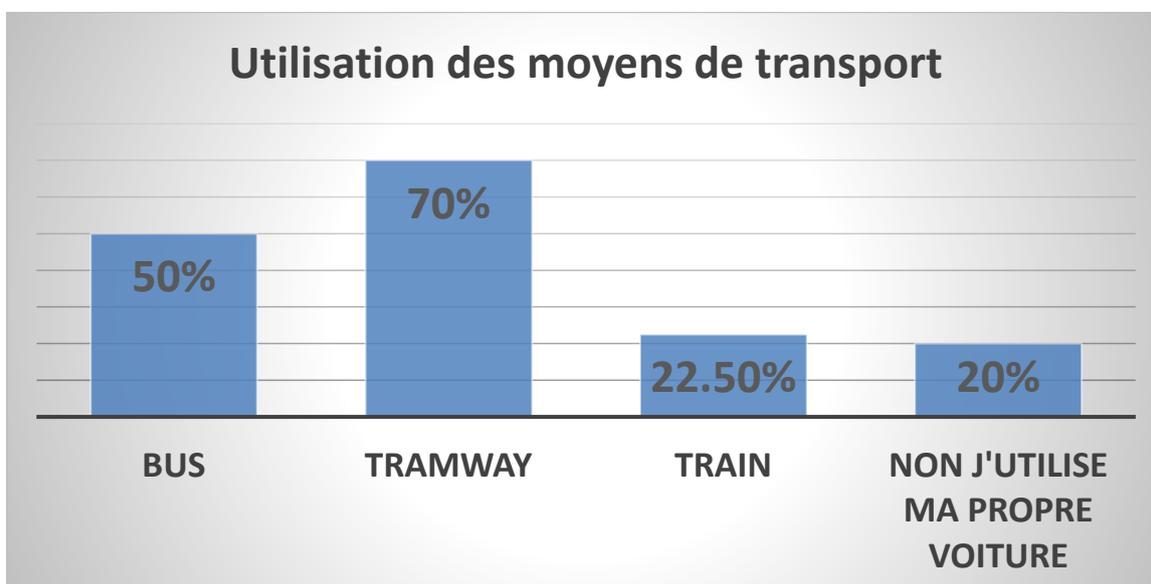


Figure 0.15. Utilisation des moyens de transport en commun par la population de Bab Ezzouar.

**18- Quelle est la raison qui vous pousse à utiliser les moyens de transport en commun à Bab Ezzouar ?**

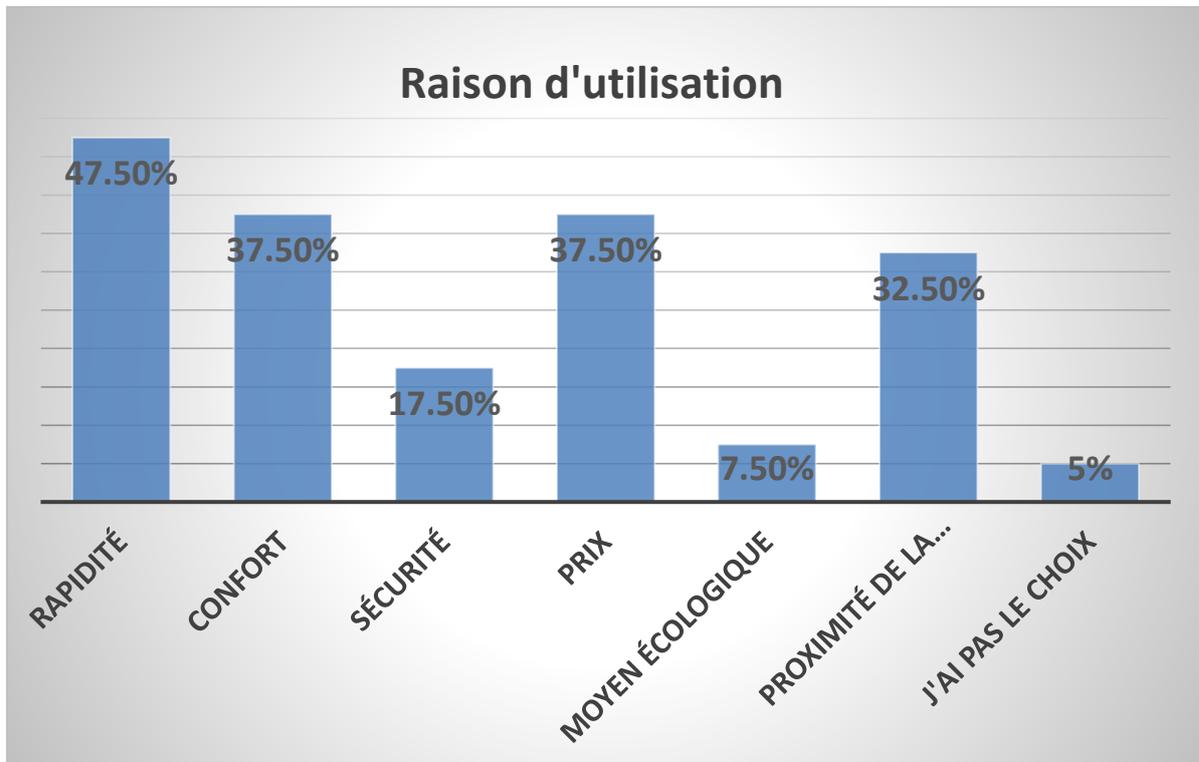


Figure 0.16. Raisons d'utilisation des moyens de transport en commun à Bab Ezzouar.

**19- Si une application de gestion de moyen de transport sera mise au service (horaire de passage de moyen de transport, lignes, destinations possibles de votre départ...etc) allez-vous l'utiliser ?**

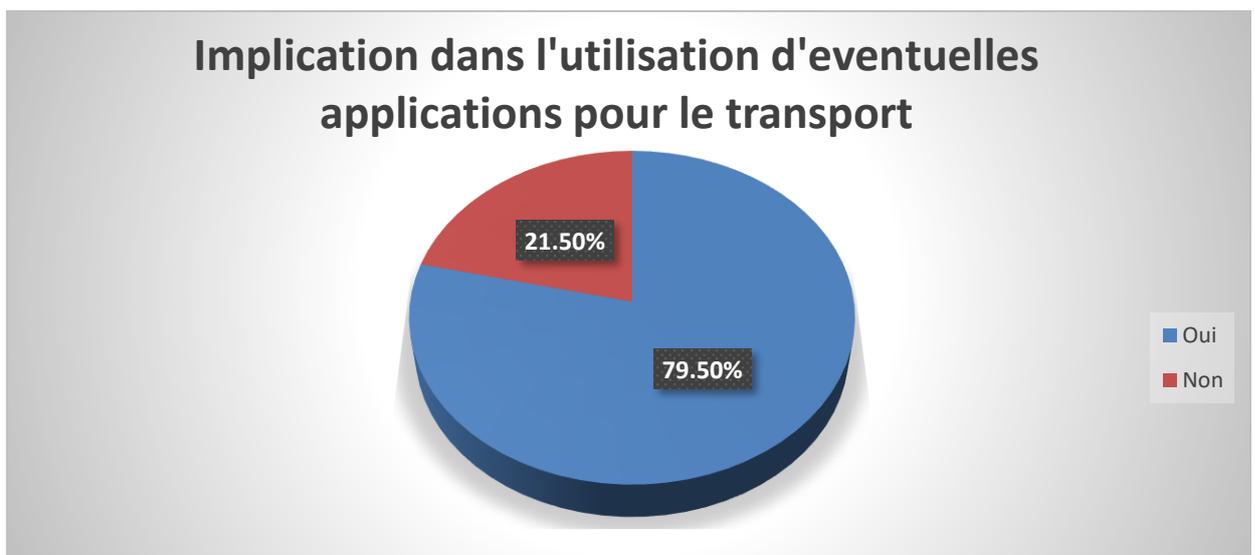


Figure 0.17. Volonté de la population de Bab Ezzouar vis-à-vis l'utilisation d'applications de gestion du secteur de transport en commun.

#### 4. L'attractivité à Bab Ezzouar

-Dans cette partie nous mettons l'accent sur la perception de la population à Bab Ezzouar de cet espace urbain, sa vocation, ses qualités et ses problèmes, et donc leurs attentes pour cette commune.

#### 20- Pensez-vous que Bab Ezzouar est une ville attractive ou pas ?

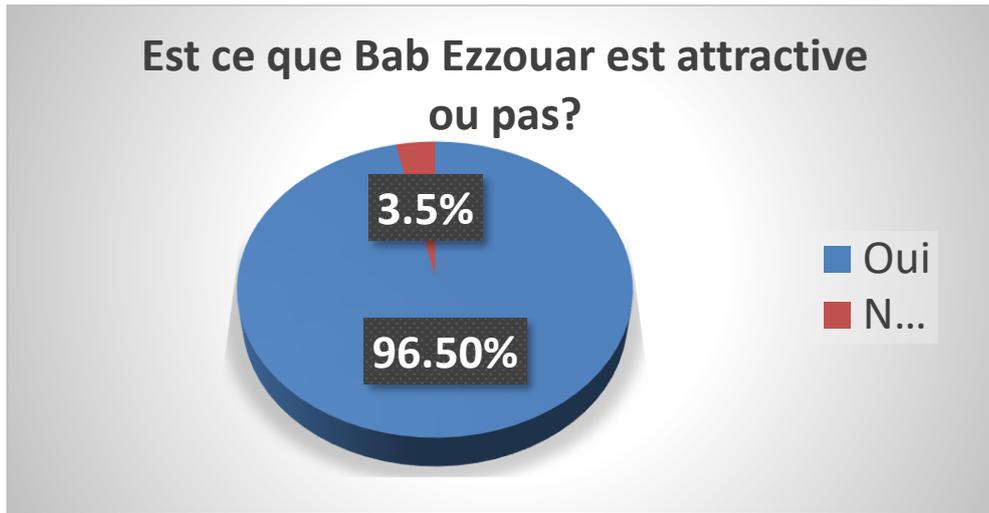


Figure 0.18. Perception de la population de l'attractivité de Bab Ezzouar ou pas.

#### 21- Si oui, c'est par rapport à quoi ?



Figure 0.19. Eléments participants à l'attractivité de Bab Ezzouar selon la population interviewée.

**22- Selon vous, quel est la vocation de la ville de Bab Ezzouar ?**

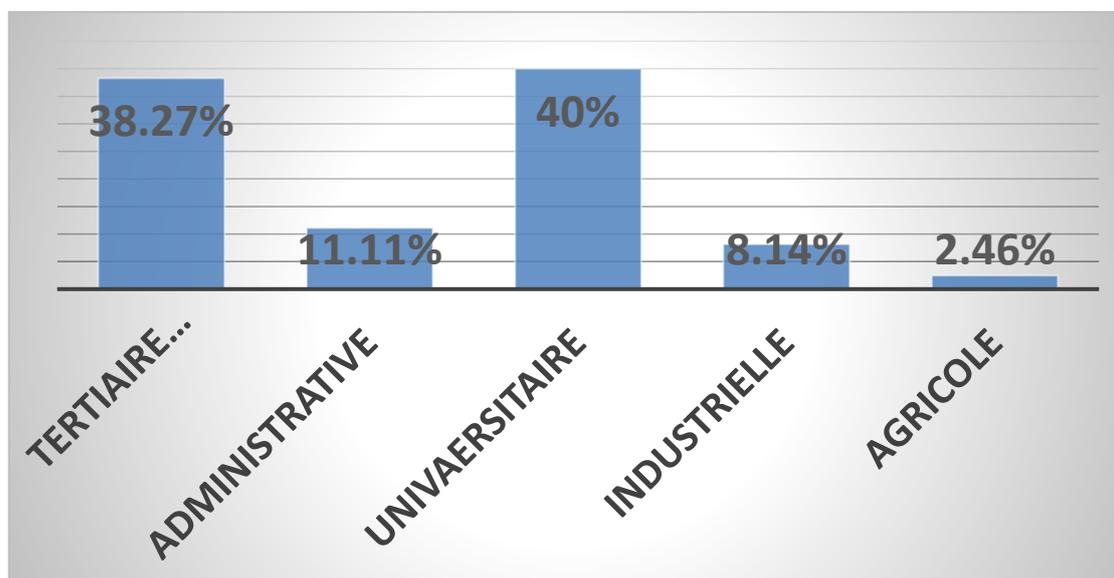


Figure 0.20. La vocation de Bab Ezzouar selon la population interviewée.

**23- Selon vous, quel sont les problèmes que présente la ville de Bab Ezzouar à sa population et ses visiteurs ?**

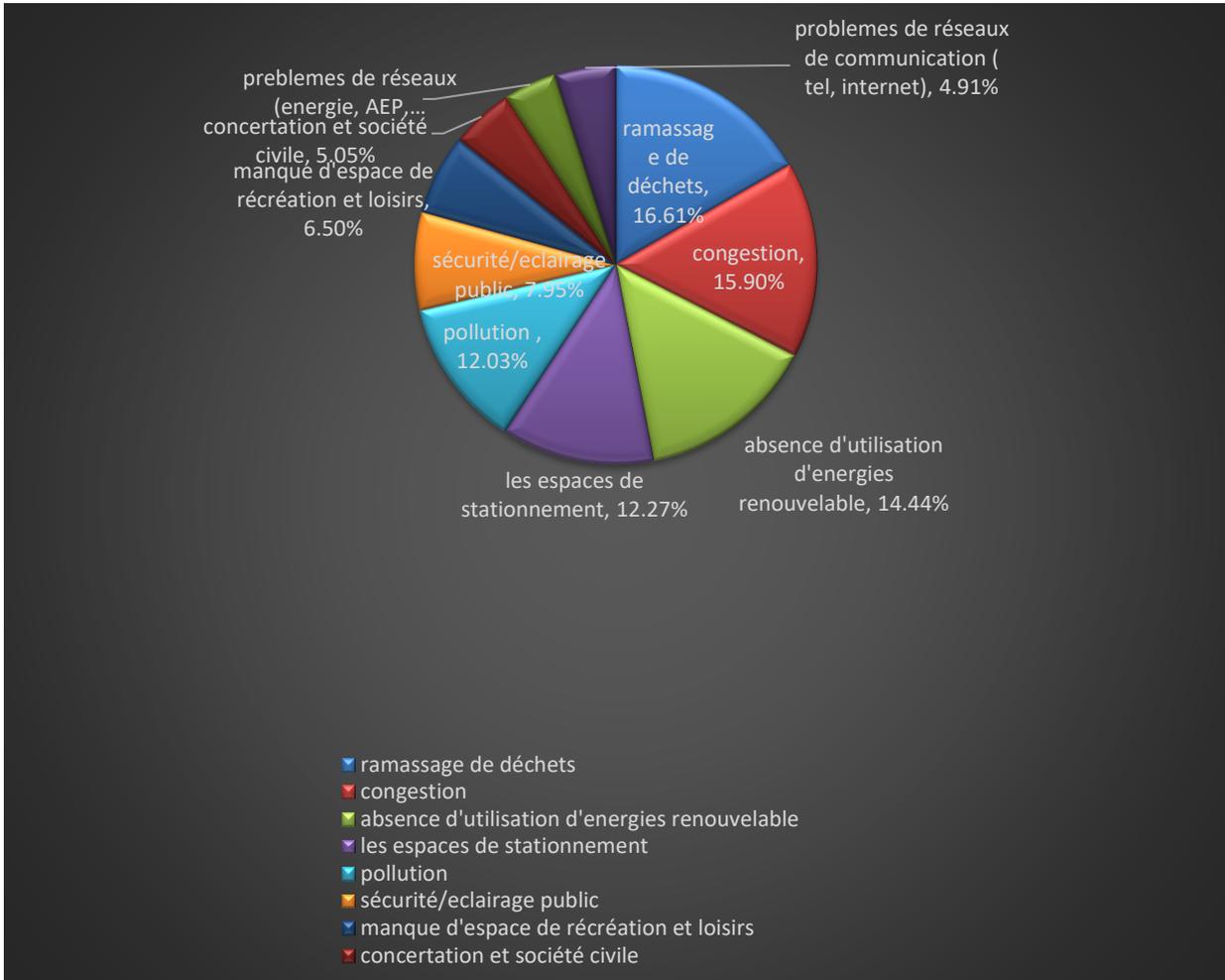


Figure 0.21. Problèmes de Bab Ezzouar selon sa population et ses visiteurs

**24- Dans quelle ville préférez-vous vivre ?**

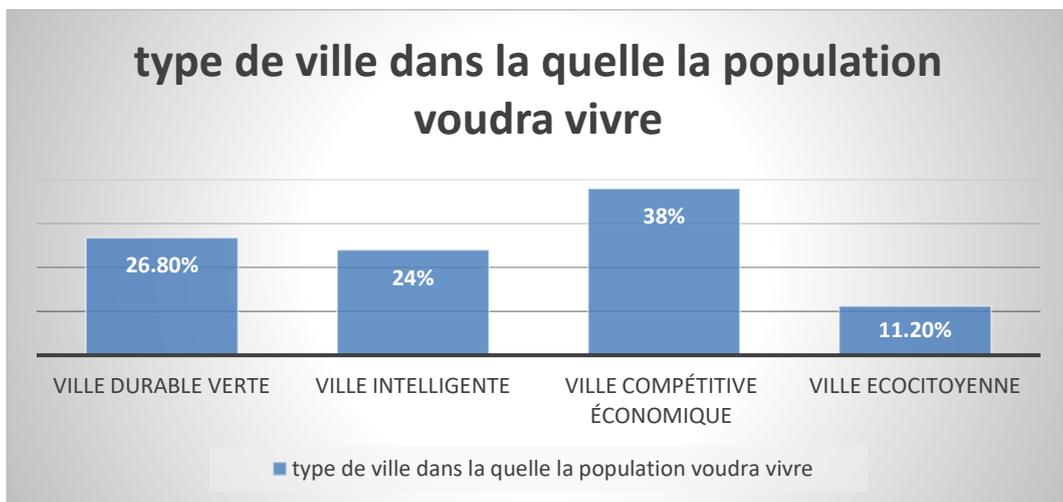


Figure 0.22. Type de ville dans laquelle la population de Bab Ezzouar voudra vivre.

E-ISSN 2281-4612

ISSN 2281-3993

Academic Journal of Interdisciplinary Studies

www.richtmann.org

Vol 11 No 5

September 2022

35

### Research Article

© 2022 Fergani et al.

This is an open access article licensed under the Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License

(<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>)

Received: 27 June 2022 / Accepted: 19 August 2022 / Published: 2 September 2022

### Tertiarization Contribution to Cities Dynamics.

Study Case: Bab Ezzouar, Algiers

Radja Fergani<sup>1</sup>

Nadra Nait Amar<sup>2</sup>

Youssef Diab<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Phd researcher, Autes Laboratory, Faculty of Architecture and Urbanism, University of Constantine 3 Salah Boubnider, Algeria

<sup>2</sup>Professor lecturer A, Faculty of Architecture and Urbanism, University of Constantine 3 Salah Boubnider, Algeria

<sup>3</sup>Professor of universities, University of Paris Est Marne La Vallée, Paris, France

DOI: <https://doi.org/10.36941/ajis-2022-0123>

### Abstract

*This article presents a study on the tertiarization phenomenon of Algerian cities built after independence, to provide adequate housing and access to better living conditions. To be more effective in our research, we selected as a case study the municipality of Bab Ezzouar. Bab Ezzouar is a city built during the seventies to receive the eastern extension of the capital Algiers through a mass habitat-production project – but had been for long time a dormitory suburb-. Today, with the increase in the supply of services and consequently the population, this municipality hosts the business district of the capital. Its new economic tendencies are reflected by the intense development of the number of enterprises located at its level. They rose from 334 in 2000 to 2,631 in 2019, then 2,803 in 2021. In other terms, an estimated growth of 839%. Our main objectives of this research are: a) to measure how tertiarization contributed to create new dynamics in the area with a strong impact on competitiveness, attractiveness and quality of living, b) to understand if this requalification of the built environment resulted in other urban phenomenon, such as a gentrification process of the area. To achieve the proposed objectives, we defined a methodology which comprehends: literature review about the main topics, data collection about city different trends and aspects, interviews with municipal decisionmakers, population questionnaires; and*

*space syntax, to better understand the development of tertiarization and its impact on the dynamics, gentrification, and growth perspectives of Bab Ezzouar city.*

**Keywords:** *habitat policy, tertiarization, city dynamics, attractiveness, competitiveness, gentrification*

## **1. Introduction**

Tertiarization of economy is a global phenomenon. It is an essential element of modern economic development (M.Polèse, 1988). Even though the tertiary sector developing in the Third World has entirely different characteristics than in developed western countries. It is the sector that have the highest rate of labor and added value to GDP in both. However, in developed countries, it

36

predominates thanks to modern and knowledge-intensive services (Arvanitis, Kushtrim, & Worter, 2014). In developing countries, it is predominated by retail trade (Santos, 1968).

Cities are places of attraction and concentration of goods and services, knowledge, decisionmaking bodies, and a large diverse workforce. Thus, they represent centers of mass consumption. They increase needs, satisfy them, and create new demands constantly (Prud'Homme, 1973).

Urbanization presents an optimal ground for tertiarization. Cities kept growing, economic systems changed, industries were relocated. Factories were moved from urban centers to the peripheries or even to new regions in search of production costs optimization. It is the tertiary activities that came to settle in the urban centers, occupying the most desirable districts of the cities.

This is how the business districts are born, triggering the boom in innovative tertiary sector, and becoming places to showcase attractiveness and economic competitiveness of cities and capitals...centers of modern service sector activities concentration, and wealth creation hubs.

Many developing countries, including Algeria, are looking to develop their tertiary sector in a way that helps economic growth and limit dependance to oil income (for Algeria, oil represents 60% of total income with the economic crisis and the pandemic, the national GDP registered an annual increase of only 0.7% in 2019, then -05.1% in 2020, one of the lowest since 1962) (World Bank Data, 2021). However, this process might generate other urban phenomena.

### *1.1 Problem statement*

Since its independence, Algeria has started a process of habitat intensive production, in response to a strong demand, generated by many factors: the increasing demographic growth, the rural exodus, the obsolescence of the built environment, the population right of a better living.

This will lead to an intense urbanization phenomenon. Its rates went from 40% in 1977, to 50% in 1987, 60.5% in 2000, then 65.94% in 2008. According to the National office of statistics ONS, the rate was estimated to exceed 70% starting from 2018 (ONS, 2011).

Many of cities fruit of this policy, were for a long time dormitory suburbs, deprived of any aspect of attractiveness, competitiveness or economic performance. For whatever reasons, some of them have succeeded to emerge into dynamic and innovative hubs.

The city of Bab Ezzouar, is a representative case of cities made of habitat intensive production programs in Algeria; This element was one of the principles criteria for the analysis; and for the selection of this relevant case study. Thanks to the new strategic vision of Algiers Master plan, this city takes part of an area of great constructive dynamism, economic growing and social vitality - according to the strategic vision of Algiers 2025-. It has become an essential economic address with a regional outreach by hosting the Business district of Algiers. With the new status of this municipality comes many changes those effects in the first-place urban development.

This research is a path to understand evolution process of this city, we are focusing on the tertiarization phenomenon and its impact on urban dynamics at its level.

## **2. Methodology**

To assess this phenomenon, we have based our research on an analytical approach, namely an analysis of quantitative data. Therefore, the tools of the research are: the field survey, the population

questionnaire, data collection and interviews with various officials of several public administrations, including the municipality office, the urban planning direction, the national center of the trade register, between 2019 and 2021.

1. The section dedicated to the presentation of the field study, is based on an analytical method that will allow a better understanding of its structure, its characteristics and 37

its development process. To realize this work, we used the «Spatial Syntax»<sup>1</sup> as well as the various cartographic supports available.

2. The field analysis section is based on an inductive method, which is built on the collection, analysis and interpretation of quantitative and qualitative data.

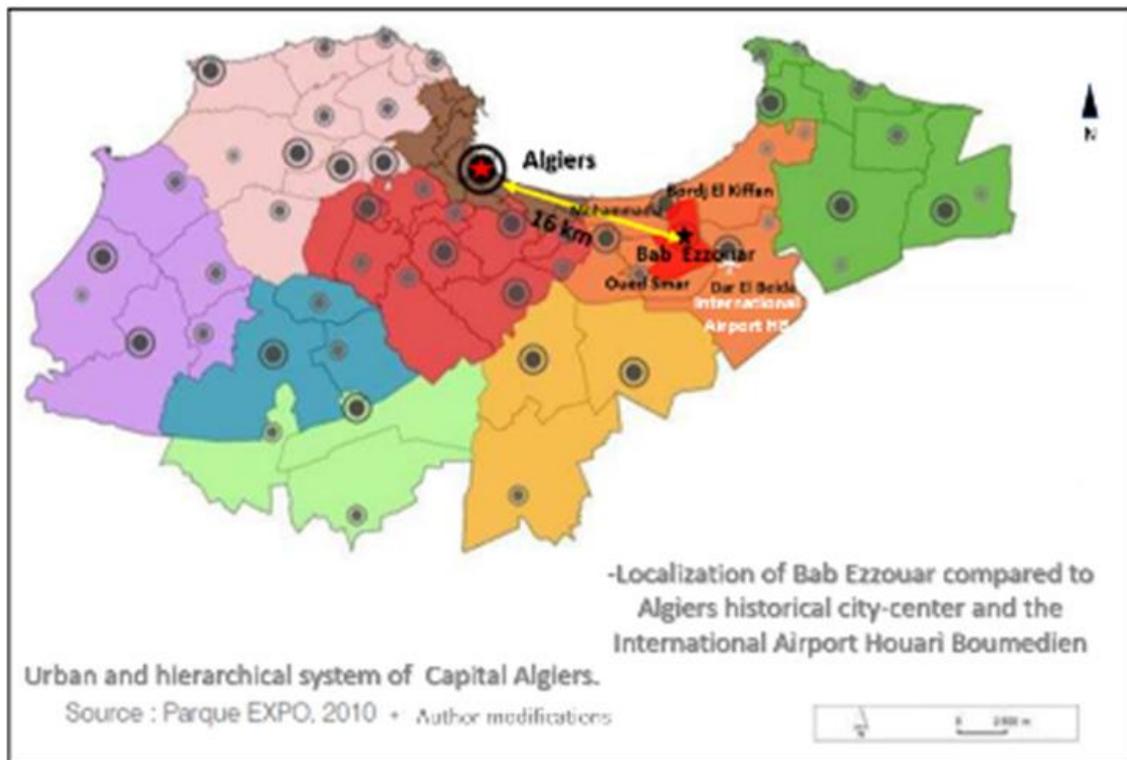
3. Interviews were based on direct questions that were answered by the interviewees.

4. The questionnaires are composed of closed direct questions. The sample chosen is a random

sample, with a size of 600 people<sup>2</sup>.

### *2.1 Study area*

The municipality of Bab Ezzouar, one of the 57 municipalities of the greater region within Algiers. It is located to the east of the capital, at 16 km from Algiers-center and 03 km from the primary international gate of the country: the International Airport Houari Boumediene. Covering an area of 08.23 km<sup>2</sup>, it represents 0.7% of the total area of Algiers. Bab Ezzouar is bordered by the following municipalities: to the east and north-east by Dar El Beida and Bordj El Kiffen, to the south by Oued Smar, to the west and north-west by El Mouhamadia.



**Map 1:** Localization of the municipality of Bab Ezzouar compared to the capital Algiers and its urban system.

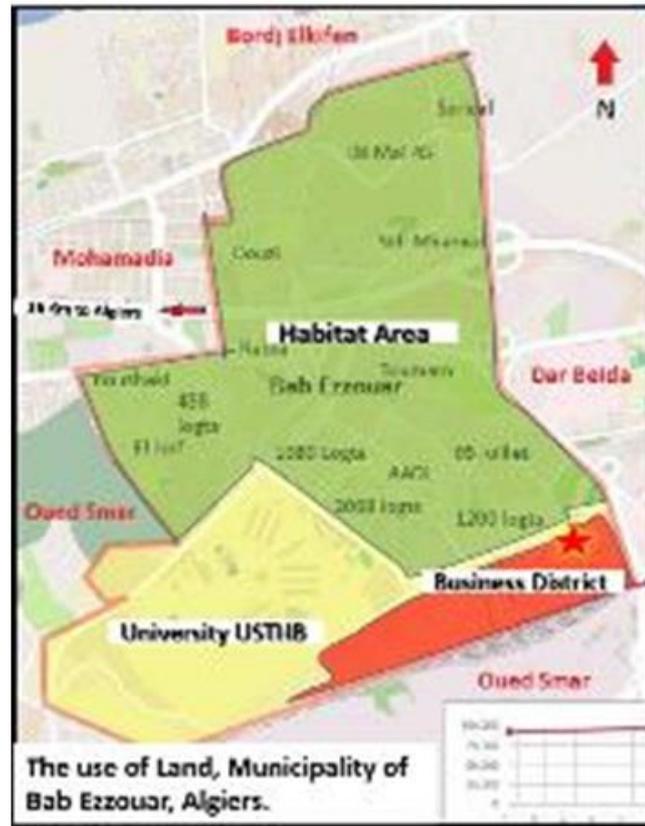
**Source:** Parque Expo 2010 + Author's modifications.

It consists of three major zones: a habitat zone with 14 different collective housing districts, individual housing and old buildings covering about 423 ha. The USTHB university covers an area of 150 ha, and the business district covers within an estimated area of 70 ha.

*1Using DepthmapX, an open-source and multi-platform spatial analysis software for spatial networks of different scales.*

*2This sample represents about 05% of the population of Bab Ezzouar Municipality. They are from different places all over it: housing districts, business district, university, and different commerce and services areas. Google forms were also used in this questionnaire. They were shared on social platforms dedicated to Bab Ezzouar population.*

38



**Map 2:** The use of land (zoning) in the municipality of Bab Ezzouar, Algiers.  
**Source:** Mapsme.com + Author’s modifications

The municipality of Bab Ezzouar, which has an area of 08.23 km<sup>2</sup>, has: a historical core of old individual housing, collective housing districts of all types of government habitat programs, within ZHUN (“*Zone d’habitation Urbaine nouvelle*”, meaning “New Urban Housing Area”), AADL (“*Agence nationale de l’amélioration et du développement du logement*” meaning “National Housing Improvement and Development Agency”) dwellings, and individual housing neighborhood subdivisions. In total Bab Ezzouar has 22371 dwellings, spread over 422.12 ha, which gives a population density of 137.80 inhabitant/ha.

Despite the importance of its housing park, the municipality suffered a glaring lack of public facilities, - for a large period of time as a result of the policy of emergency massive housing production - despite the inauguration of the university USTHB<sub>3</sub> in 1974- . What made Bab Ezzouar, a dormitory city made of housing towers and blocks.... Bab Ezzouar-once called « Retour de Chasse »- was a small agricultural village, transformed in the 1970s to a large construction site, to implement the requirements of the Comedor<sub>4</sub>, of creating the eastern extension of the capital Algiers. This was the launch of what has been called ZHUN, the largest project of its kind on the national level (Ichebouden, 2006).

As a result of multiplied housing projects in site, Bab Ezzouar reached the status of Municipality – a “Commune” in Algerian urban system- in 1984. On the other hand, it was in reality a large “dormitory suburb” characterized by a glaring deficit in public facilities, activities... and therefore of attractiveness for people to live in.

Since the 1980s, the creation of a business district was planned at its level. But for a long time, the only project that was realized from the whole program is the Mercure

Algiers Airport hotel. Together with the USTHB University, they represented the only outstanding facilities and landmarks of the city.

3 *University of Science and Technology Houari Boumediene, Designed by Brazilian Architect Oscar Niemeyer. It is the 1st and one of the biggest universities on national scale. (More than 100.000 graduated students since its inauguration).*

4 *Comité Permanent d'Etudes, de Développement, d'Organisation et d'Aménagement de l'agglomération d'Alger.*

*Meaning "Permanent Committee for Studies, Development, Organization and Planning of the Agglomeration of Algiers". It was Created in November 1968, placed under the Presidency, and transferred in December 1977 to the Ministry of Housing.*

39



**Figure 1:** Collective public housing from the 80's

**Source:** Author, August 2018.



**Figure 2:** Collective public housing from the 2000's

**Source:** Author, August 2018.

Today, as a result of economic, political and social factors, Bab Ezzouar is undergoing a metamorphosis. It has become an essential economic address with a regional outreach by hosting the Business district of Algiers.



**Figure 3:** The Business District In Bab Ezzouar

**Source:** google image, 2013.

2022

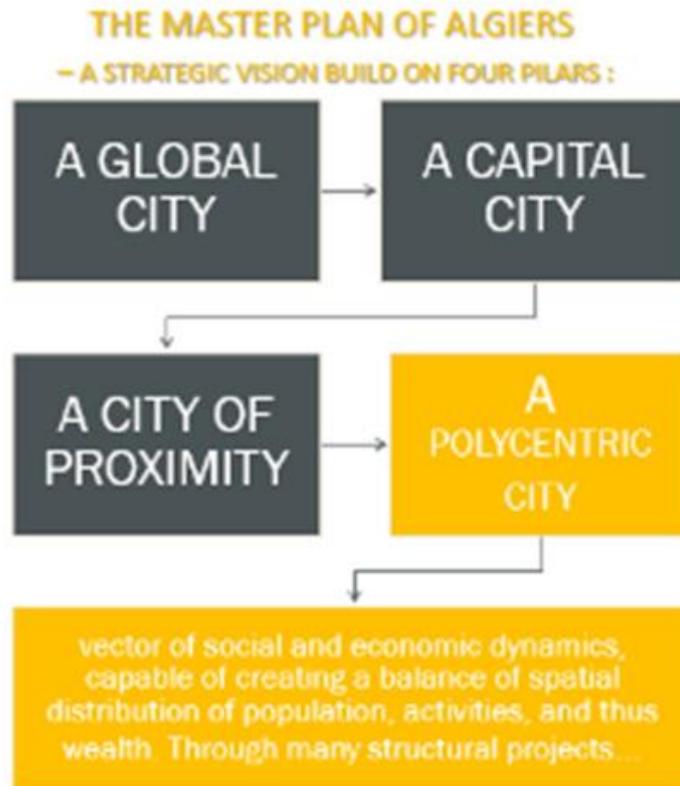
40



**Figure 4:** The Business District In Bab Ezzouar

**Source:** Author, August 2018.

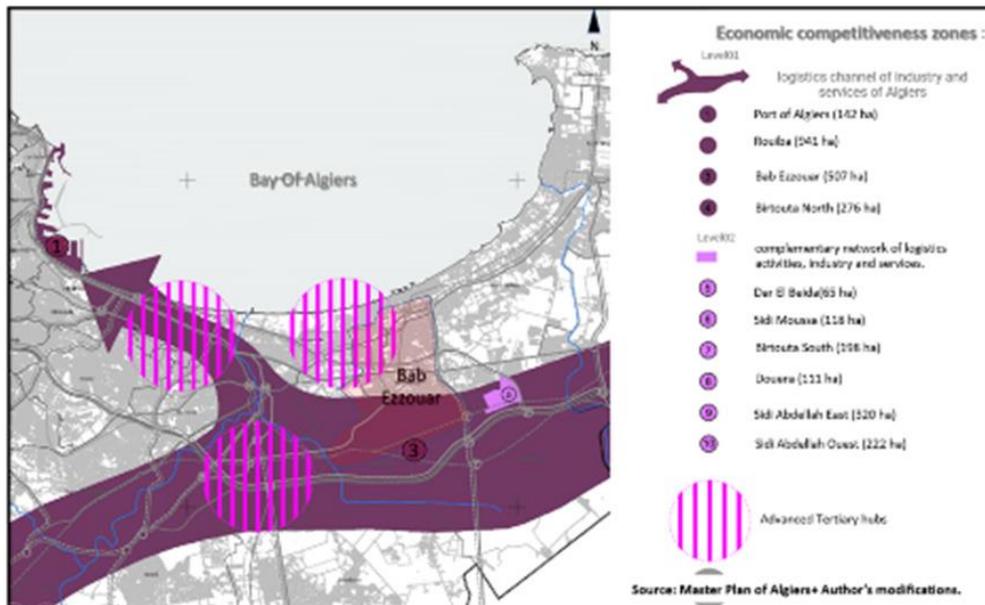
Since 2011, the capital Algiers established a new urban system in order to create a balance of: spatial distribution of population, activities, and thus, wealth. It transforms the capital into a polycentric city, in favor of new social and economic dynamics.



**Figure 5:** Diagram of the strategic vision of Algiers Master Plan.

**Source:** Master plan of Algiers 2025+ Author

The new urban configuration of Bab Ezzouar as a new centrality did not come at random; it was born as a result of several economic, political, social and spatial factors. They made of it a part of an area of great constructive dynamism and growing economic and social vitality; characterized by higher level functions (Berezowska, 2016). It is at the heart of the strategy of redevelopment of economic activities according to the Master Plan of Algiers; which defines it as: an area intended for the development of advanced tertiary sector. It is located at the logistics channel of industry and tertiary services of the capital Algiers and part of advanced tertiary hubs. (Alger, 2012)



**Map 3:** Bab Ezzouar in the Economic competitiveness zones of the capital Algiers.

**Source:** Algiers Master Plan horizon 2025+ Author's modifications.

As part of our urban analysis of the municipality of Bab Ezzouar, we carried out a modeling by the systems of spatial syntax using the DepthmapX software. We will select R<sub>3</sub> to perform it.

In the framework of this study, we will present two indicators in strong connection with the topic: global integration and local integration.

For global integration, its values vary between 1.445 as the maximum value and 0.456 as the minimum value.



**Map 4:** Bab Ezzouar, the Global integration Map.

**Source:** depthmapX



**Map 5:** Bab Ezzouar, the Local integration Map.

**Source:** depthmapX+ Author's modifications

For local integration, we chose  $R_3$  to measure local integration -, its values vary between 3.421 as the maximum value and 0.333 as the minimum value. Local integration allows us to identify local centralities that are immersed in the city, so areas of attractiveness, or are concentrated economic activities. The results match what we observed in our field study.

### 3. Indicators of Tertiarization in Bab Ezzouar

To explain the phenomenon of tertiarization of Bab Ezzouar, the following points are adressed:

#### 3.1 Employment

According to official data published in 2020, the tertiary sector is the dominant sector of the Algerian economy. It employs 60.1% of the labour force and contributes to 44.1% of GDP (Banque d'Algérie, 2020). The share of the tertiary sector of employment has changed over the years. It rose from 54.68%

in 2001 to 55.23% in 2010, followed by 58.37% in 2011 and 60.1% in 2019 (ONS, 2019).

It was the country's economic context (politic and economic reforms, the end of the administered economy and the transition to the market economy in the 1990s) that made the sector the first to offer jobs and generate income. Trade new dynamics and oil high rent during the 2000s were very favorable factors for tertiarization in Algeria. 89% of all economic entities in Algeria are active in the tertiary sector. 83.5% of these entities are located in the urban environment (ONS, 2019).

City represents a favorable environment for businesses. It is a place of territorial attractiveness for tertiary activities, offering the possibility of: investment extensions, a large population and density of consumers, developed infrastructures (transport, communication, networks, decisionmaking bodies, financing, office buildings)... 61.5% of economic entities in the tertiary sector are active in distributive trades. 84% of them are active in retail commerce. As a result, trade is the major activity of the national economy. 95% of

43

businesses are represented by natural persons, 05% are companies<sup>5</sup>.

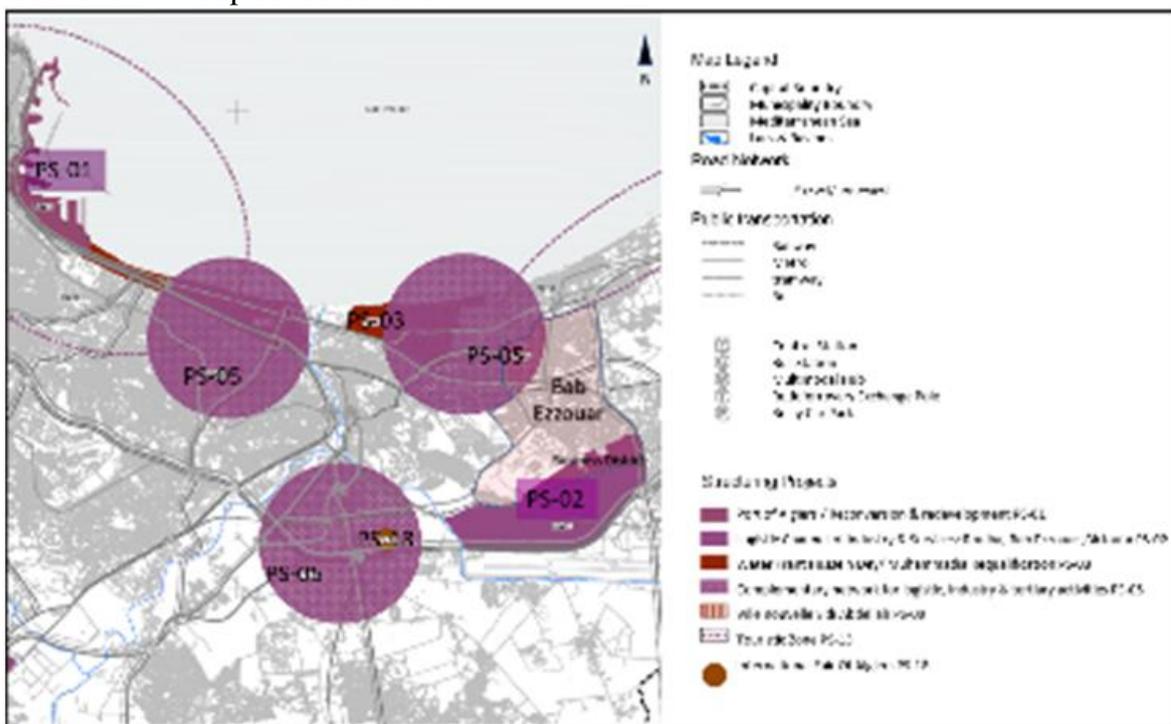
According to the first economic census of Algeria, the wilaya of Algiers comes on top of the list as a place of concentration of tertiary investments. Enterprises represent 21% of its economic fabric. In the same period, in the municipality of Bab Ezzouar, companies represent 26% of its tertiary economic fabric (ONS, 2012). In 2019, the rate rose to 32% in Algiers, and to 28% in Bab Ezzouar (ONS, 2019).

Algiers, the capital, has 10.4% of the total number of commerce activities in the country. 04% of these activities are located in Bab Ezzouar, while it represents only 0.8% of the total area of the capital.

Bab Ezzouar has 62 shops/ 1000 inhabitants. It exceeds the average of Algiers which is 50/1000 inhabitants. This confirms the dominance of the commerce activities in this municipality (CNRC, 2021).

### 3.2 The investment

The interesting strategic location of the municipality, the easy accessibility and the various offers of public transportations, the presence of large-scale scientific facility such as the USTHB University, availability of land as well as the new configuration of the municipality as a new trad-hub and as an area of economic competitiveness, part of the new logistics corridor of industry and services of Algiers, are factors that have created a favorable investment climate, hence the decision to create the new business district of the capital at its level.



Map 6: Bab Ezzouar in the Structuring Projects of the capital Algiers.

**Source:** Algiers Master Plan horizon 2025+ Author's modifications.

### 3.2.1 Business District

The creation of the business district of Bab Ezzouar is one of the most important projects of the Capital Algiers in its quest to become a "Global City": «This operation will generate a global dynamic that will allow the upgrading of the capital, in a spirit of renewal like the cities of Barcelona, Seville,

*5https://www.commerce.gov.dz/commercant According to the Algerian Ministry of Commerce, the trader (natural or*

*legal person) can be a producer, a wholesaler, a retailer, an importer - exporter or a service provider. Agricultural*

*activities, craftsmen, civil societies, associations, non-profit cooperatives, liberal civil professions, and*

*establishments of an administrative nature do not have a commercial character.*

44

Lisbon, Frankfurt or Shanghai» according to F.Lateb, director of the AGERFA Urban Land Management and Regulation Agency of Algiers. This Agency is in charge of the project with a funding of 10.000.000.000 DA. (equivalent of 65 million euros).

With its location near to Algiers hyper-center, at 05 minutes from an international airport Houari Boumediene, close to the major schools and universities of the capital, as well as the industrial areas of Rouïba and Oued Smar. Bab Ezzouar offers a huge land base of 63 ha which has been chosen to receive the project. This latter consists of:

□ 01.5 million square meters for the creation of offices and higher services, administrations,

banks, hotels, leisure centers, headquarters of national and international large companies,

etc.

□ 07 ha for the creation of an urban park that will be in close proximity to the abovementioned facilities.

□ The project is expected to generate 15,000 direct jobs in the short term, and receive 50,000

visitors per day. (Ville, 2012)

According to data from the communication unit of the shopping and leisure center Bab Ezzouar CCL, located in the business district, this facility receives since 2015 an average of 07.7 million visitors per year on its own. Which reflects the national attractiveness of the area.

The business district hosts headquarters of the following national and foreign companies:

ATM Mobilis, Algerie post, Air Algérie, COSIDER Group, SONATRACH-commercial, the EGCA shopping center, Maghreb CMA / CGM, Natxis Algeria, Aigle Azur, DORSH Africa, KPGM, Tours Trust... and also the following banks: BNP Paribas Algeria, ABC bank, BNA, BEA, BADR, El Baraka bank, Al Salam bank...

The creation of the business district in Bab Ezzouar implied a series of operations to enhance the urban space quality of the municipality. According to our interview with the vice-mayor of the municipality, many projects have been realized under the frame of the new Master Plan of the capital and the new business district. This helped

strengthen the infrastructure of this municipality, such as the installation of tramway and metro, a new urban parc of 07ha , buildings restoration and innovation, new green spaces an playing grounds in neighborhoods, the new stadium and city-hall projects and many different urban improvement operations... which impacted positively the urban space and living quality at its level, consequently its attractiveness (Mousaoui, 2018), the implementation of a selective waste collection system and the introduction of renewable energy in public spaces are the next challenges for Bab Ezzouar municipality.



**Figure 6:** Tramway in Bab Ezzouar, Algiers

**Source:** google image, 2018.

45

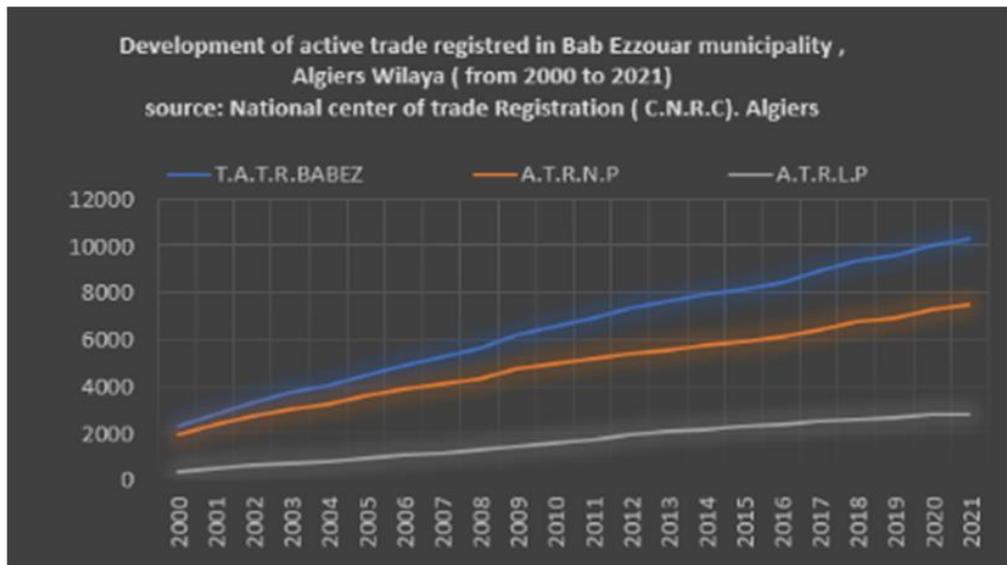
### 3.2.2 Trade

Economic and politic factors were after the appearance of El Djorf market, one of the oldest markets of Bab Ezzouar -established at the ground level of buildings of a subdivision bearing the same name this later become quickly a shopping attractive address on a regional level. Little by little, more other commercial centralities had emerged along sides principal avenues of the municipality. Shops kept growing and diversifying; today this market has reputation and national attractiveness.

Following our field survey, and the analysis of the data collected, we were able to draw a curve representing the evolution of commerce and services at the level of the municipality of Bab Ezzouar.

Since 2000 to 2019, the municipality has experienced a boom in commercial activity. The number of commerce shops recorded in 2000 was 1932. The number of businesses was 334. In 2010, commerce shops grew to 4,965. Businesses to 1,588. In 2021, there are 7469 commerce shops and 2803 businesses located at Bab Ezzouar. This represents a total commerce and business growth of 453% in 20 years.

According to the population questionnaire, 96.50% of the questioned population weather they find Bab Ezzouar an attractive city or not answered yes, it is attractive. 59.47% said it is because of the diverse offer of commerce and services, 19.14% said it is because of the presence of the university USTHB, 12.03% because of the presence of the business district, and 09.35% because of the presence of public administrations and facilities. (Population, 2019)



**Figure 7:** Development of active trade registered in Bab Ezzouar municipality, Algiers (from 2000 to 2021): T.A.T.R.BABEZ( total active Commerce registered in Bab Ezzouar), A.T.R.N.P (Active trade registered as natural person), A.T.R.L.P (Active trade registered as legal person). **Source:** National center of trade Registration ( C.N.R.C)+ Author.

46



**Figure 8:** Growth Percentage of the number of commerce shops and businesses in Bab Ezzouar from 2000 to 2021.

**Source:** CNRC 2021+ Author.

### 3.2.3 Hotels

The municipality of Bab Ezzouar today has 10 hotels in different categories: from 0 to 5 stars. The most recent one inaugurated in 2019 is the Marriott Hotel, a part of the Trust Real Estate towers, the biggest hotel on national scale with 227 rooms and 180 apartments.

03 hotels are located at the business district: IBIS <sup>\*\*\*</sup>, MERCUR<sup>\*\*\*\*</sup> & Marriott<sup>\*\*\*\*\*</sup>. The rest are all over the municipality.

05.5% of the total number of Algiers hotels (10 out of 182) are located in Bab Ezzouar. while this municipality represents only on 0.8% of the total area of the capital.

They offer 2637 beds, or 12.60% of the general capacity of the wilaya of Algiers, which is 20924 beds. (<http://www.wilaya-alger.dz>, 2021)



**Figure 9:** Growth of hotels number in Bab Ezzouar(2000to 2020).  
**Source:** Field survey2021

47



**Figure 10:** Classification of hotels located in Bab Ezzouar.  
**Source:** field survey 2021.

### 3.3 Premises of Gentrification...

Gentrification is an urban phenomenon that is always related to new economic dynamics in cities.

However, how to approach it is a debate triggering subject, how it appears, what are its influencing factors, its impact and dimensions... many questions revolve around this concept that emerged in the 60's and was first coined by the British sociologist Ruth Glass, to describe London's neighborhoods change by displacement of residents

of working class, and their replacement by middle-class new residents (Subramanian, 2020).

Researches show that gentrification is more likely to be in big cities, it is concentrated in larger cities with vibrant economies. Though, it can also appear in smaller cities and impact areas with the most amenities near business districts (Jason Richardson, Bruce Mitchell, Juan Franco, 2019) ...

After a prolonged disinvestment for decades; the development of infrastructure of the municipality, the booming of tertiary activities and improvement of living quality in Bab Ezzouar had huge impact on real estate prices at its level. Price of land passed from 20.000 da/m<sup>2</sup> in 2000, to more than 220.000 da/m<sup>2</sup> in 2020. Rental prices also had known a spike. For example, for an apartment of 70m<sup>2</sup>, rent went from a minimum of 7000da/month in 2000, to a minimum of 35.000da/month in 2020.

For commerce shops, rent went from an average of 40.000da/month in 2000 to an average of 200.000 da/month. Prices can go even higher according to demand and offer. (Bakr Real Estate Agency, 2020)

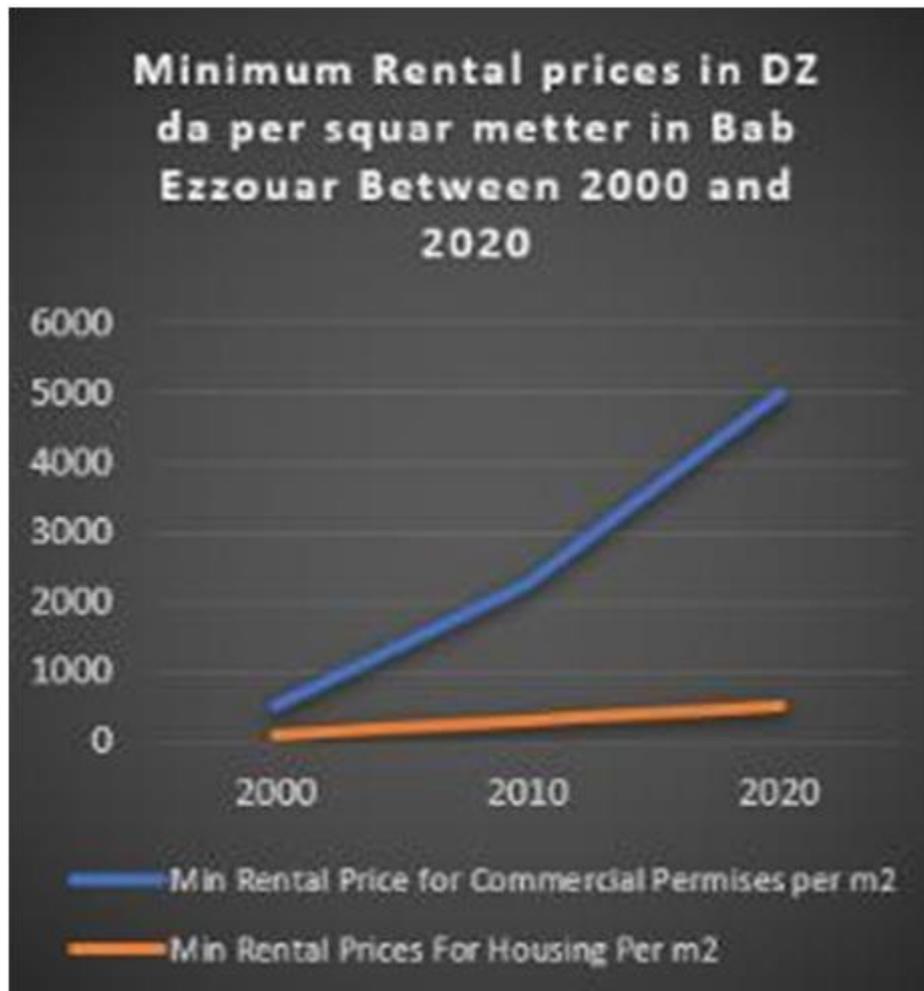
Based on that, real estate prices per m<sup>2</sup> had known a rise of 1100% between 2000 and 2020. Rent prices for the same period had known a rise of 500%.

48



**Figure 11:** Growth of Land and estate prices in DZ da per m<sup>2</sup> in Bab Ezzouar Between 2000 and 2020.

**Source:** Bakr real estate agency+ Author



**Figure 12:** Growth of minimum Rental prices in DZ da per m2 in Bab Ezzouar Between 2000 and 2020.

**Source:** Bakr real estate agency+ Author

With the almost saturation of land in this municipality, prices are more likely to go higher. It means a limitation of access to propriety or even rent for working/middle-class, that represents the majority of Bab Ezzouar municipality's population. From another side, it can also represent an opportunity and lead people to sell their proprieties and move out to a less expensive municipalities. They will be replaced by more fortunate population from a higher socio-economic class.

Yet, prices of services reman same, since they are regulated by authorities on a national level

49

(Electricity, gas, transportation, free public schools, free public health care, free universities, very low or no taxes on propriety...). Prices of goods and services offered by popular markets in the municipality also helps original population to keep same living expenses.

#### 4. Discussion and Conclusion

The municipality of Bab Ezzouar had a significant evolution process. It was first built under the frame of a massive habitat production policy. Then it received an important masse of the capital's population.

Between 1977 and 1988, its population growth rate was 22.13%. the imbalance between the progress of the housing production operations and public facilities, has

made of it a dormitory suburb, struggling a lack of living quality and urban dynamics for a long period.

With the metamorphosis of the Capital Algiers-the largest city of the country and its politic and economic locomotive-, and its new quest of modernization and globalization through a profound restructured urban and economic systems. Bab Ezzouar, for the accounted reasons, has gained a new configuration into this new system; thus, a new urban and economic aspect. It has been chosen to host the first business district of the country. With this project came multiple infrastructure enhancing projects that helped to showcase the assets of the municipality, but also improve the living quality it is offering for its population. It also presents many local centralities with a high level of attractiveness and economic activity.

Thanks to an imposing tertiarization process that began from scratch, Bab Ezzouar started to become an attractive business address and acquire a new vocation. The remarkable growth rates of commerce and businesses at its level, and the importance of new structural projects it is hosting, are a reflection of an impressive constructive and dynamic era this municipality is crossing nowadays. In fact, it become the 6th most active municipality of the capital Algiers in 2021. A huge added value to its growing regional competitiveness.

This new status has been leading lately to a new urban phenomenon in the region. We were able to observe its premises through our field study: Gentrification. The soaring prices of land and real estate are the first signs of this new phenomenon in the area. However, it is more remarkable when it comes to land and commercial real estate. This growing gentrification phenomenon can have huge impact on the development process of Bab Ezzouar in the future, but it might also be a new opportunity to its population historically composed of working-class families. Its impact on a social level is reduced thanks to the socioeconomic context of the country, which has been always affirming the social character of the state, one of the foundations of national policy in Algeria.

Through the study of Bab Ezzouar, we came to understand the importance and impact of strategic vision in reconstructing urban systems, consequently territories. The continuous assessment of urban assets and tendencies of cities is way to implement their role in dynamizing growth and development. Prospective studies might be helpful to prevent any unwanted diversion in the future.

## References

- Alger, W. (2012). *Master Plan d'Alger, vision 2025*. Algiers : Parc Expo.
- Arvanitis, S., Kushtrim, V., & Worter, M. (2014). La tertiarisation de l'économie se poursuit. *La vie économique*, 35-38.
- Bakr Real Estate Agency, B. E. (2020, September 12). Residential Attractivness. (R. Fergani, Interviewer)
- Bank, W. (2021). *World Bank Data*. world Bank.
- Banque d'Algérie, I. (2020). *Rapport Annuel*. Alger, Algérie : Banque d'Algérie.
- Berezowska, E. A. (2016). *Baromètre des performances urbaines*. Algiers : Alternatives Urbaines.
- CNRC. (2021). *Données Statistiques*. Algiers, Algeria : CNRC.<http://www.wilaya-alger.dz>. (2021, juin 12). Retrieved from <http://www.wilaya-alger.dz>.

Ichebouden, L. (2006). Les nouveaux quartiers d'Alger, développement ou étalement urbain ? In N. Boumaaza, *villes réelles, villes projetées, villes maghrebines en fabrication* (pp. 169-181). Paris : maisonneuve et larose.

Jason Richardson, Bruce Mitchell, Juan Franco. (2019). *Shifting neighborhoods: Gentrification and cultural displacement in American cities*. Washington DC, USA : NCRC RESEARCH.

50

M.Polèse. (1988). La transformation des économies modernes : tertiarisation, délocalisation et croissance économique. *Cahiers de recherches sociologique*.

Mousaoui, A. (2018, juin). Vice-Mayor of Bab Ezzouar Municipality. (R. Fergani, Interviewer)

ONS. (2011). *Armature urbaine, Collections statistiques n°163/2011*. Algiers : Office National des statistiques, Alger, Algerie.

ONS. (2012). *Collections statistiques, premier recensement économique, Série E : statistiques économiques, n°172*. Algiers, Algeria : Office National des Statistiques.

ONS. (2019). Algiers : Office national des statistiques.

Population. (2019, August). Questionnaire sur le développement de Bab Ezzouar et ses prospectives. (R. Fergani, Interviewer)

Prud'Homme, R. (1973). L'économie et l'Urbanisation. *Revue d'économie politique*, 871-892.

Santos, M. (1968). The Role of the Primitive Tertiary Sector in Third World Towns. *Civilisations*, 18(2). <http://www.jstor.org/stable/41231115>, 186-203.

Subramanian, D. (2020, January 20). *Ruth Glass: Beyond "Gentrification"*. Retrieved from nybooks.com: <https://www.nybooks.com/daily/2020/01/20/ruth-glass-beyond-gentrification/>

Ville, V. d. (2012). *Les projets qui transformeront Alger, vie de ville, H.S N°03, juillet*.

Algiers : Alternatives urbaines





Nom et Prénom : Radja FERGANI

Titre : L'habitat en tant que mode de fabrication de la ville...  
Cas de Bab Ezzouar, Alger

Thèse en vue de l'Obtention du Diplôme de  
Doctorat LMD En Urbanisme

### Résumé

Cette thèse se veut être un sujet d'étude en quête d'un « capital cognitif » sur les interrelations des modes de fabrication de la ville, de l'habitat, et qui à travers le choix de cité de Bab Ezzouar, Alger, des processus d'urbanisation tumultueux nous interpellent à se positionner sur les concepts de : périurbanisation, étalement urbain et métropolisation économique.

Les agglomérations urbaines fabriquées par l'habitat, se trouvent aujourd'hui en pleine mutation. Elles se transforment ainsi, en de nouveaux questionnements en rapport avec le centre-périphérie/ le centre et la centralité, et par voie de conséquence sur l'imbrication du local/global à travers les différentes échelles scalaires du territoire...

Un diagnostic succinct de ce phénomène appuyé par une série d'indicateurs de performances urbaines, notamment d'habitabilité, de tertiarisation, d'attractivité, de compétitivité, nous renseigne sur la nature même des dynamiques spatiales et économiques du territoire étudié, et de ce fait des prémices de gentrification...

L'exceptionnalité conjoncturelle de la pandémie Covid 19 nous a permis de saisir des réalités de fonctionnement de la commune Bab Ezzouar avec des prémices d'une intelligence territoriale, avant-garde du projet de la gouvernance/ e-gouvernance.

Mots clés : Habitat/habiter, fabrique de la ville, métropolisation économique, Bab Ezzouar, attractivité, compétitivité, stratégies urbaines, Syntaxe spatiale.

Directrice de thèse : Dr. Nadra Nait Amar – Université Constantine 3  
Co-directeur de thèse : Pr. Yousef Diab– Université Paris Est Marne La Vallée

Année Universitaire : 2022-2023