

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE



جامعة فرحات عباس سطيف 1  
UNIVERSITE FERHAT ABBAS SETIF 1  
INSTITUT D'ARCHITECTURE ET DES SCIENCES DE LA TERRE  
**DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE**

Thèse de  
Doctorat Sciences en Architecture

# Quelles stratégies urbaines pour l'Algérie ?

Présentée par :

**DIAFAT Abderrahmane**

Directeur de thèse :

**Pr. TACHERIFT Abdelmalek**

Membres de jury :

|              |                           |                                |
|--------------|---------------------------|--------------------------------|
| Président :  | Pr. ZEGHLACHE Hamza,      | Université F.A. Sétif 1        |
| Rapporteur : | Pr. TACHERIFT Abdelmalek, | Université F.A. Sétif 1        |
| Examineur :  | Pr. ALKAMA Djamel,        | Université 8 Mai 1945, Guelma  |
| Examineur :  | Pr. KHALFALLAH Boudjema,  | Université Med Boudiaf, M'Sila |
| Examineur :  | Dr. MADANI Said,          | Université F.A. Sétif 1        |

De nos jours et dans le domaine d'architecture et des études urbaines, les "stratégies urbaines" occupent une part importante dans la réussite des programmes d'action sur la ville. A cet effet, toute recherche a des impacts attendus sur les plans théorique et pratique. Celle-ci vise à comprendre les fondements et les enjeux de la ville afin de mieux y intervenir en harmonie avec les équilibres existants et en cohérence avec les processus qui favorisent le développement urbain durable.

Janvier 2019



*« Par la nuit, quand elle cèle ! Par le jour, qui se révèle »*

Le Coran, verset (XCII, 1-2).

Une **dédicace** spéciale à mes très chers parents, à mon défunt père qu'il se repose en paix, et surtout à ma très chère petite famille : mon épouse **Zohra** et mes enfants **Manel** et **Mokhtar**, ainsi qu'à tous les membres de ma famille et mes amis.

## **Remerciements :**

J'adresse mes remerciements les plus sincères à mon directeur de thèse, Professeur Tacherift Abdelmalek pour sa confiance, son soutien scientifique, moral et ses précieux conseils qui ont fait énormément progresser cette recherche. J'aimerais ensuite remercier tous les membres du jury d'avoir accepté de juger ce travail et l'enrichir avec leurs précieux conseils et remarques.

Je pense également à tous mes collègues et étudiants en général, et aux membres du **Labo PUViT** en particulier, avec lesquels j'ai partagé des moments de réflexion sur des sujets scientifiques, surtout ceux qui sont en rapport avec le thème abordé dans la présente thèse. Je ne peux conclure cette motion de gratitude sans exprimer ma reconnaissance à mon collègue et ami Dr. Madani Said, avec qui j'ai mené et je mène encore la plupart de mes travaux de recherche qui nous ont permis de sillonner le monde en quête d'échanger nos idées et points de vue à l'international.

Mes souvenirs sont encore vifs, quant aux chers collègues de l'école d'architecture et de paysage de Bordeaux avec qui on a conduit deux projets CMEP : Bruno Fayolle, Jean-Marie Billa, Chantal Callais et tous les autres membres du projet. Ceci dit, je n'oublierai pas de citer les Professeurs Jean Marieu et Maurice Goze pour leur accueil et leur aide en cotutelle à l'université Bordeaux 3.

Notre projet commun FSP, Laboratoires PUViT et SEDET-Paris 7 avec l'équipe tunisienne de l'université la Menouba, m'a permis énormément d'échange avec différents chercheurs et autant d'occasions de mobilité en France et en Tunisie sous la Direction de notre aimable et chère amie Chantal Chanson-Jabeur.

Mon implication dans des projets socio-économiques, ne peut être évoquée sans rappeler surtout l'édifiante expérience des projets la Colombe et le grand POS du plateau El-Bez Chouf lekdad que j'ai pu mener avec Madani Said, Chorfi Khaled, Ali Khodja Nadir et Chouadra Said en conjointe collaboration avec les bureaux d'études URBATEC et BENEPE.

## TABLE DES MATIERES

|   | Page |
|---|------|
| <b>INTRODUCTION</b>   | 1    |
| 1. Pertinence et initiation de cette recherche                      | 4    |
| 2. Problématique  | 5    |
| 3. Hypothèses   | 7    |
| 4. Objectifs  | 8    |
| 5. Intérêt de la recherche  | 8    |
| 5.1. Intérêt théorique  | 8    |
| 5.2. Intérêt pratique   | 9    |
| <br>  |      |
| <b>PREMIERE PARTIE : Approche méthodologique</b>                    | 11   |
| <b>Chapitre 1 : Méthodologie et phases des travaux de recherche</b> | 13   |
| 1.1. Stratégie urbaine  | 13   |
| 1.1.1. Étude épistémologique  | 13   |
| 1.1.1.1. <i>Stratégie et programmation</i>                          | 15   |
| 1.1.1.2. <i>Stratégie et plan</i>                                   | 15   |
| 1.1.1.3. <i>Stratégie et scénarios</i>                              | 15   |
| 1.1.1.4. <i>Réflexion stratégique : importance et urgence</i>       | 15   |
| 1.1.1.5. <i>Stratégie, croissance et développement</i>              | 16   |
| 1.1.2. Définition de quelques notions                               | 16   |
| 1.1.3. État de la question  | 18   |
| 1.1.4. Stratégies urbaines (SU) et planification                    | 22   |
| 1.2. Enjeux particuliers qui animent les discours et la réalité     | 23   |
| 1.3. L'urbanisme figé tire sa révérence                             | 24   |
| 1.4. Mutation de la demande des citoyens                            | 24   |
| 1.4.1. Compatibilité avec les fortes contraintes budgétaires        | 26   |
| 1.4.2. L'urbanisme nécessite une vision plus globale                | 26   |
| 1.5. Stratégies urbaines (SU) : ville adaptable, ville durable      | 27   |
| 1.5.1. Des espaces à partager                                       | 27   |
| 1.5.2. S'adapter au sein d'une métropole                            | 27   |
| 1.5.3. Une vision d'ensemble  | 28   |

|  |           |
|--|-----------|
| 1.5.4. Partir du diagnostic  | 29        |
| 1.6. Projet urbain (PU) : définition   | 30        |
| 1.7. Méthodologie et phases des travaux de recherche                               | 33        |
| 1.8. De la planification urbaine au projet urbain                                  | 36        |
| 1.8.1. Objectifs du projet urbain  | 38        |
| 1.8.2. Conclusion  | 40        |
| 1.9. Contexte général du développement urbain                                      | 41        |
| 1.9.1. Développement urbain, planification stratégique et participation            | 41        |
| <i>1.9.1.1. Le développement urbain</i>  | 41        |
| <i>1.9.1.2. La planification stratégique</i>                                       | 42        |
| <i>1.9.1.3. La participation et son rôle</i>                                       | 42        |
| 1.9.2. Stratégie urbaine SU  | 43        |
| 1.9.3. Grandes lignes pouvant servir les stratégies urbaines pour l'Algérie        | 44        |
| <i>1.9.3.1. Mettre en cohérence les projets nationaux et les projets locaux</i>    | 44        |
| <i>1.9.3.2. Une plateforme commune pour coordonner projets locaux et nationaux</i> | 45        |
| <i>1.9.3.3. Programmes publics et développement local</i>                          | 45        |
| 1.9.4. Finalités de la stratégie urbaine   | 45        |
| 1.10. Pertinence de l'analyse spatiale urbaine                                     | 47        |
| 1.10.1. Objectifs  | 48        |
| 1.10.2. Méthodologie   | 48        |
| <b>Chapitre 2 : Stratégies urbaines en Algérie</b>                                 | <b>51</b> |
| 2.1. Introduction  | 51        |
| 2.2. La démocratie urbaine   | 54        |
| 2.3. Participation et implication  | 55        |
| 2.4. Démarche de projet urbain   | 56        |
| 2.5. Volonté politique ou stratégies urbaines en Algérie ?                         | 57        |
| 2.6. Présentation d'expériences de participation à l'étranger                      | 60        |
| 2.7. Etat des grands ensembles à Sétif   | 65        |
| 2.8. Etude de cas de l'habitat semi-collectif à Sétif                              | 67        |
| 2.8.1. Origine de cette alternative  | 68        |
| <i>2.8.1.1. Processus d'élaboration de ces programmes</i>                          | 68        |
| 2.8.2. Questions théoriques et définitions   | 69        |
| 2.8.3. Méthode d'analyse   | 71        |

|  |           |
|--|-----------|
| 2.8.3.1. <i>La collecte de données</i>                               | 71        |
| 2.8.3.2. <i>L'analyse des données comporte</i>                       | 71        |
| 2.8.3.3. <i>Les caractéristiques physiques</i>                       | 71        |
| 2.8.4. Action pilote à Sétif   | 72        |
| 2.8.4.1. <i>Dynamique des transformations</i>                        | 72        |
| 2.8.5. Orientations de développement pour l'habitat                  | 73        |
| 2.8.6. Conclusion  | 73        |
| <b>Chapitre 3 : Cas de projets urbains à Sétif</b>                   | <b>75</b> |
| 3.1. Perspectives du projet urbain en Algérie : Cas d'El-Ali à Sétif | 75        |
| 3.1.1. Introduction  | 75        |
| 3.1.2. Initiation du projet  | 77        |
| 3.1.3. Elaboration du programme                                      | 77        |
| 3.1.4. Mise en œuvre du projet                                       | 78        |
| 3.1.4.1. <i>Parti architectural et urbain</i>                        | 78        |
| 3.1.5. Etat de réalisation du projet                                 | 79        |
| 3.1.6. Redéfinition des objectifs                                    | 80        |
| 3.1.7. Conclusion  | 82        |
| 3.2. Question de l'adaptation de projets en Algérie :                |           |
| cas du nouveau Pôle Universitaire de Sétif                           | 82        |
| 3.2.1. Introduction  | 82        |
| 3.2.2. Contexte  | 83        |
| 3.2.3. Le Pôle Universitaire 2 de Sétif (PU2)                        | 83        |
| 3.2.3.1. <i>Programme PU2 version 2000</i>                           | 84        |
| 3.2.4. Rétrospective sur la Ville de Sétif                           | 84        |
| 3.2.4.1 <i>Croissance urbaine de Sétif</i>                           | 85        |
| 3.2.4.2. <i>Orientations d'aménagement</i>                           | 86        |
| 3.2.4.3. <i>Prescriptions du P.A.W</i>                               | 86        |
| 3.2.4.4. <i>Recommandations du P.D.A.U</i>                           | 87        |
| 3.2.5. PU2 face au PDAU de Sétif                                     | 91        |
| 3.2.6. Adaptation de projets nouvellement réalisés                   | 91        |
| 3.2.6.1. <i>Projet de la faculté réalisée à Constantine</i>          | 92        |
| 3.2.6.2. <i>Projets de cité et restaurant universitaires</i>         | 92        |
| 3.2.7. Concertation et Prise de Décisions                            | 92        |
| 3.2.8. Conclusion  | 93        |

|   |    |
|---|----|
| 3.3. Repenser le développement local : Sétif à l'heure de la mondialisation | 93 |
| 3.3.1. Rétrospective  | 94 |
| 3.3.2. Ressources territoriales   | 95 |
| 3.3.3. Dynamique locale face au contexte mondial                            | 95 |
| 3.3.4. Perspectives de développement  | 98 |
| 3.3.5. Conclusions et recommandations                                       | 99 |

## **DEUXIEME PARTIE : Recherche empirique**

|   |     |
|---|-----|
| <b>Chapitre 4 : Etude des formes urbaines</b>                                   | 107 |
| 4.1. Introduction   | 107 |
| 4.2. Formes et transformations urbaines dans la ville de Sétif :                |     |
| périodes coloniale et postcoloniale   | 109 |
| 4.2.1. Introduction   | 109 |
| 4.2.2. Contexte historique de Sétif   | 110 |
| 4.2.3. Les grandes tendances du processus urbain à Sétif                        | 114 |
| 4.2.3.1. <i>L'étalement urbain</i>  | 115 |
| 4.2.3.2. <i>Densification du centre historique</i>                              | 117 |
| 4.2.3.3. <i>Changements physiques et fonctionnels dans la structure urbaine</i> | 118 |
| 4.2.4. Conclusion   | 121 |
| 4.3. Processus des transformations urbaines du centre ancien de Sétif :         |     |
| la ville postcoloniale  | 123 |
| 4.3.1. Introduction   | 123 |
| 4.3.2. Transformations urbaines et construction identitaire                     | 125 |
| 4.3.3. Politique nationale concernant le patrimoine                             | 126 |
| 4.3.4. Législation ayant régi le patrimoine                                     | 127 |
| 4.3.5. Transformations urbaines du vieux centre-ville de Sétif                  | 129 |
| 4.3.5.1. <i>Les premières transformations, période des années 1960 et 1970</i>  | 131 |
| 4.3.5.2. <i>Transformations de la Période des Années 1980 et 1990</i>           | 133 |
| 4.3.5.3. <i>Bilan des Transformations</i>                                       | 136 |
| 4.3.6. Conclusions et recommandations   | 136 |
| 4.4. Problématique de sauvegarde de la « Hara » :                               |     |
| Habitat traditionnel en rénovation à Sétif                                      | 138 |
| 4.4.1. Introduction   | 138 |

|  |     |
|--|-----|
| 4.4.2. Historique des Hara   | 139 |
| 4.4.3. Méthodologie  | 140 |
| 4.4.3.1. <i>Diagnostic</i>   | 141 |
| 4.4.3.2. <i>Etude typo morphologique</i>                                       | 141 |
| 4.4.3.3. <i>Enquête sociologique</i>   | 141 |
| 4.4.4. Analyse des Hara du centre ville de Sétif                               | 142 |
| 4.4.4.1. <i>Analyse historique</i>   | 142 |
| 4.4.4.2. <i>Typologie des Hara</i>   | 143 |
| 4.4.5. Sauvegarde et réhabilitation des Hara                                   | 144 |
| 4.4.6. Huit autres Hara évacuées en 2014                                       | 144 |
| 4.4.7. Conclusion  | 145 |
| 4.5. Bel Air, cité de recasement en 1926                                       | 146 |
| 4.6. Transformations des espaces publics à Sétif :                             |     |
| de la ville coloniale à la ville algérienne                                    | 148 |
| 4.7. Les villes planifiées initialement traversées par la RN5 : cas d'El Eulma | 150 |
| 4.7.1. Introduction  | 150 |
| 4.7.2. Contexte  | 150 |
| 4.7.3. La rue principale   | 151 |
| 4.7.4. Développement urbain d'El-Eulma   | 152 |
| 4.7.5. La naissance d'une rue commerçante nommée « Dubai »                     | 152 |
| 4.7.6. Résultats de l'analyse  | 153 |
| 4.7.7. Conclusion  | 154 |
| 4.8. Reconstruire la ville sur la ville à El Eulma                             | 154 |
| <b>Chapitre 5 : Tissus anciens et stratégie patrimoniale</b>                   | 158 |
| 5.1. Introduction  | 158 |
| 5.2. Tissus anciens et espaces publics à requalifier à BBA                     | 160 |
| 5.2.1. Entrées de ville et valorisation de l'image de BBA                      | 161 |
| 5.3. Villes-ports et leurs hinterlands   | 162 |
| 5.4. Béjaïa à la reconquête du vieux port                                      | 164 |
| 5.5. Régénération d'El Koudia : noyau initial de la ville de M'sila            | 166 |
| 5.5.1. El-Argoub : noyau historique de la ville de M'sila                      | 167 |
| 5.6. Espace oasien et ordre écologique : cas des Ksour Algériens               | 170 |
| 5.7. Préserver le vieux Ksar de Boussaâda                                      | 171 |



|  |     |
|--|-----|
| 5.7.1. Introduction  | 171 |
| 5.7.2. Contexte  | 173 |
| 5.7.3. Tourisme et développement socio-économique de Bou Saada                       | 176 |
| 5.7.4. Cadre conceptuel  | 177 |
| 5.7.5. Analyse pour une sauvegarde complète du Ksar                                  | 179 |
| 5.7.6. Résultats   | 180 |
| 5.7.7. Conclusions et Recommandations  | 181 |
| 5.8. Perspectives touristiques du village Hammam Guergour – Sétif                    | 182 |
| 5.8.1. Introduction  | 182 |
| 5.8.2. Evolution historique  | 182 |
| 5.8.3. Développement du tourisme thermal à Guergour                                  | 184 |
| 5.9. Stratégie pour le tourisme et régénération urbaine en Algérie                   | 186 |
| 5.9.1. Introduction  | 186 |
| 5.9.2. Ecotourisme et cultures locales   | 187 |
| 5.9.3. L'Algérie comme porte de l'écotourisme  | 188 |
| 5.9.4. Opportunités d'écotourisme à Sétif  | 188 |
| 5.9.5. Dynamique et enjeux de l'écotourisme  | 190 |
| 5.9.6. Tourisme urbain attractif   | 191 |
| 5.9.7. Conclusion  | 193 |
| 5.10. Culture du Souk ou du marché en plein-air à Sétif                              | 194 |
| 5.10.1. Introduction   | 194 |
| 5.10.2. Aperçu historique  | 194 |
| 5.10.3. Culture des marchés en plein air   | 195 |
| 5.10.4. Changement de comportement dans le souk                                      | 196 |
| 5.10.5. La libéralisation en Algérie   | 197 |
| 5.10.6. Setif : ville clé pour l'échange - un point de fusion                        | 198 |
| 5.10.7. La « nouvelle » culture du Souk  | 198 |
| 5.10.7.1. <i>Le commerce envahissant les zones résidentielles</i>                    | 198 |
| 5.10.7.2. <i>Activités informelles et espace public</i>                              | 199 |
| 5.10.8. Conclusion   | 200 |
| 5.11. Conflits entre habitants et commerçants autour des espaces résidentiels :      |     |
| cas de la Cité des Abattoirs à Sétif   | 200 |
| 5.12. Vallée d'Oued Boussellem : initier la symbiose entre l'urbain et l'agriculture | 201 |
| 5.12.1. Introduction   | 201 |

|  |     |
|--|-----|
| 5.12.2. Concept de paysage   | 203 |
| 5.12.3. Opportunité de promouvoir l'agriculture urbaine  | 204 |
| 5.12.4. Conclusion   | 204 |
| 5.13. Ain Arnat dans le spectre du Grand Sétif   | 205 |
| 5.14. Approche stratégique et compréhensive intégrant les établissements humains marginaux de Chouf Lekdad à Sétif | 206 |
| 5.14.1. Introduction   | 206 |
| 5.14.2. Contexte   | 209 |
| 5.14.3. Raisons du site marginal   | 210 |
| 5.14.4. Evolution du régime foncier à Chouf Lekdad   | 211 |
| 5.14.5. Extension urbaine de la ville à l'ouest  | 212 |
| 5.14.6. Stratégie et perspectives du développement urbain dans la partie ouest de la ville.                        | 212 |
| 5.14.7. Conclusion   | 214 |
| 5.15. Perspectives d'une nouvelle centralité au 'village' El Bez, Sétif  | 214 |
| 5.16. Ouled Saber, pôle de report d'urbanisation pour Sétif  | 215 |
| 5.16.1. Impact du PDAU intercommunal de Sétif  | 216 |
| <b>Chapitre 6 : La mobilité urbaine comme stratégie</b>  | 218 |
| 6.1. Introduction  | 218 |
| 6.2. La mobilité dans la ville de Sétif  | 218 |
| 6.2.1. Introduction  | 218 |
| 6.2.2. La ville et le transport  | 219 |
| 6.2.3. Réglementation du transport en Algérie  | 221 |
| 6.2.4. Conclusion  | 223 |
| 6.2.4.1. <i>Certains aléas du transport collectif dans la ville de Sétif</i>                                       | 224 |
| 6.3. Le tramway : nouvelle ossature pour l'organisation de l'espace de la ville de Sétif                           | 226 |
| 6.3.1. Introduction  | 226 |
| 6.3.2. Revitaliser les anciens quartiers de la ville de Sétif  | 227 |
| 6.3.3. Outil d'aménagement urbain  | 228 |
| 6.3.4. Aménager les abords de la vallée Oued Boussellam  | 229 |
| 6.4. Expérience de partenariat public/privé dans le transport urbain: cas du Royaume-Uni                           | 229 |

|   |     |
|---|-----|
| 6.4.1. Cadre institutionnel   | 230 |
| 6.4.2. Compétences politiques et juridiques                                 | 231 |
| 6.4.3. Autres compétences instaurées par la loi Transport Act 2000          | 232 |
| 6.4.4. Compétences financières  | 233 |
| 6.4.5. Mode d'exploitation et sécurité                                      | 234 |
| 6.4.6. Perspectives   | 234 |
| 6.5. Stratégie de développement urbain par les boulevards à Sétif :         |     |
| Cas du « Boulevard des Entrepreneurs »                                      | 235 |
| 6.5.1. Introduction   | 235 |
| 6.5.2. Aperçu historique  | 236 |
| 6.5.3. Méthode et résultats de l'enquête sur le Boulevard des Entrepreneurs | 239 |
| 6.5.4. Réaménagement des boulevards urbains                                 | 242 |
| 6.5.5. Conclusion   | 243 |
| 6.6. Stratégie de développement urbain à Sétif : Cas du projet              |     |
| « La Colombe » à l'est de la ville  | 244 |
| <b>Chapitre 7 : Résultats obtenus et recommandations</b>                    | 248 |
| 7.1. D'un carrefour à une ville-porte, cas de Sétif et ses connexions       | 248 |
| 7.1.1. Introduction   | 248 |
| 7.1.2. Contexte   | 250 |
| 7.1.3. Forces et opportunités   | 251 |
| 7.1.4. Faiblesses et menaces  | 254 |
| 7.1.5. Enjeux et problèmes futurs   | 255 |
| 7.1.6. Conclusion   | 256 |
| 7.2. Rappel de la Synthèse des travaux du séminaire international           |     |
| SIViT 2005 « villes et territoires : mutations et enjeux actuels »          | 258 |
| 7.3. Enjeux et défis du développement urbain durable                        | 261 |
| 7.3.1. Sur le plan juridique  | 262 |
| 7.3.2. Sur le plan stratégie urbaine (SU)                                   | 263 |
| 7.3.3. Sur le plan organisationnel  | 265 |
| 7.3.4. Sur le plan technique et formation                                   | 265 |
| 7.4. Conditions de mise en œuvre d'une SU                                   | 266 |
| 7.4.1. Pilotage national de la Stratégie Urbaine Nationale (SUN)            | 266 |
| 7.4.2. Initiative de lancement d'une SU et pérennité                        | 266 |

|   |     |
|---|-----|
| 7.4.3. Mobilisation des ressources nécessaires à l'élaboration de la SU | 267 |
| 7.4.4. Volonté de collaboration des acteurs principaux                  | 268 |
| 7.5. Introduction de la démarche SU                                     | 268 |
| 7.5.1. Elaboration de la méthodologie à suivre                          | 268 |
| 7.5.2. Principales étapes de l'élaboration de la SU                     | 268 |
| 7.5.2.1. <i>Initiation et lancement du processus SU</i>                 | 269 |
| 7.5.2.2. <i>Réalisation des diagnostics urbains</i>                     | 269 |
| 7.5.2.3. <i>Définition de la vision et des axes stratégiques</i>        | 269 |
| 7.5.2.4. <i>Elaboration d'un plan d'actions prioritaires</i>            | 269 |
| 7.5.2.5. <i>Mise en œuvre de la SU et des activités transversales</i>   | 269 |
| 7.6. Objectifs et conditions préalables                                 | 270 |
| 7.6.1. Définition et objectifs  | 270 |
| 7.6.2. Conditions préalables  | 270 |
| 7.7. Synthèse et perspectives : ouverture d'autres pistes de recherche  | 273 |
| <b>CONCLUSION</b>   | 275 |
| <b>BIBLIOGRAPHIE</b>  | 277 |
| <b>ANNEXES</b>  | 292 |

## Abréviations

**ALN** : L'avenue de l'Armée de Libération Nationale  
**ANAT** : Agence Nationale d'Aménagement du Territoire  
**ANRU** : Agence Nationale de Rénovation Urbaine  
**APC** : Assemblée Populaire Communale  
**APS** : Agence Presse Service  
**APW** : Assemblée Populaire de Wilaya  
**BBC** : British Broadcasting Center, British TV  
**BEREG** : Bureau d'étude public d'Alger  
**BETWB** : Bureau d'étude de la Wilaya de Béjaia  
**BETWS** : Bureau d'étude de la Wilaya de Sétif  
**CENEAP** : Centre National d'Etudes et d'Analyses pour la Population et le Développement  
**CES** : Coefficient d'Emprise au Sol  
**CHU** : Centre Hospitalo-Universitaire  
**CIAJ** : Centre d'Information et d'Animation pour la Jeunesse  
**CNEP** : Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance  
**CNEP-Banque** : Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance - Banque  
**CNEPRU** : Comité National d'Evaluation et de Programmation de la Recherche Universitaire  
**CNN** : Cable News Network: a US organization that broadcasts news on TV internationally  
**COS** : Coefficient d'Occupation du Sol  
**CPA** : Crédit Populaire d'Algérie, Banque  
**CRMA** : Crédit Rural de la Mutuelle de l'Agriculture  
**CTC** : Centre Technique de Construction  
**Devecon** : Bureau d'étude finlandais  
**DLEP** : Direction du Logement et des Equipement Publics  
**DNC** : Entreprise publique  
**DUC** : Direction de l'Urbanisme et de la Construction  
**EMIVAR** : entreprise publique, VRD.  
**EPA** : l'établissement public d'aménagement, Bordeaux-Euratlantique.  
**EPT** : espaces de programmation territoriale  
**ERIOD** : Entreprise publique des pattes  
**FCE** : Forum des chefs d'entreprises  
**GGA** : Gouvernorat du Grand Alger  
**GPU** : Grand Projet Urbain  
**IFP** : Institut de Formation Professionnelle  
**ISM** : Institut des Sciences Médicales  
**JFLN** : Centre de Scouts  
**Joradp** : Journal officiel de la république algérienne démocratique et populaire.  
**KP** : Kermiche Partner, Cabinet de conseil et d'assistance en management d'Alger  
**KPLAST** : l'usine de câbles électriques KPLAST  
**LSP** : logement social participatif  
**MHUV** : Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville  
**Nova-Invest** : Groupe d'entreprises privées de Sétif  
**NTIC** : Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication  
**OMS** : Organisation Mondiale de la Santé  
**ONTA** : Organisation Nationale des Transporteurs Algériens  
**PA** : pôles d'attractivité  
**PAT** : Programmes d'Action Territoriale  
**PAW** : Plan d'Aménagement de la Wilaya

**PDAU** : Plan de développement et d'aménagement urbain  
**PLU** : Plan Local d'Urbanisme  
**PME** : Petites et moyennes entreprises  
**POG** : Plan d'organisation générale  
**POS** : Plan d'occupation au sol  
**PPP** : Partenariats Publics-Privés  
**PSA** : Paris Sportif Algérien  
**PTA** : Passenger Transport Authority  
**PU** : Projet Urbain  
**PU2** : Pôle Universitaire 2, El-Bez  
**PUD** : Plan d'Urbanisme Directeur  
**PUViT** : Labo. Projet Urbain, Ville et territoire  
**R+3 à R+5** : Rdc+ 3 ou 5 étages  
**RDC** : Rez-de-chaussée  
**RGPH** : Recensement Général de la Population et de l'Habitat  
**RN5** : Route nationale reliant Alger à Constantine, la RN 9 vers Béjaïa, la RN 28 vers Biskra et la RN 75 vers Batna  
**Safcer** : Complexe Compacto Safcer  
**SU** : Stratégie(s) urbaine(s)  
**SEA** : Projet Sétif El-Ali  
**SETS** : Bureau d'étude public, routes et ouvrages d'art  
**SUN** : Stratégie(s) urbaine(s) nationale(s)  
**SPI – CNEP-Immo** : héritier de l'ex-SPIE restructurée  
**SPOET** : système permanent d'observation et d'évaluation touristique.  
C'est un dispositif d'observation et de veille touristique.  
**STWS** (Société des Travaux de la Wilaya de Sétif)  
**SWOT**, l'analyse (forces, faiblesses, opportunités et menaces)  
**T1, T2 et T3** : Tranches  
**TIC** : Technologies de l'information et de la communication  
**TOD** : Transit-Oriented-Development  
**TOL** : Taux d'occupation par logement  
**UE** : Union Européenne  
**UFAS** : Université Ferhat Abbas de Sétif  
**UGTA** : Union générale des travailleurs algériens  
**UNCTAD** : United Nations Conference on Trade and Development  
**URBASE** : Agence d'urbanisme de Sétif  
**UV2** : Projet de l'université 2  
**VAL** : le train, les deux VAL londoniens (tramways ou métros automatiques légers)  
**Vinex** : Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra  
Système massif de production d'habitat compact est appelé Vinex en référence au  
« Supplément au Quatrième Rapport sur l'aménagement du territoire » (1988)  
(Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra : Vinex)  
**VRD** : Voiries et réseaux divers  
**Wc** : Water Closet, toilettes  
**WOCMES** : World Congress for Middle Eastern Studies  
**ZAC** : Zone d'aménagement concertée  
**ZEA** : Domaines des entrepôts et des activités économiques – ZEA  
**ZHUN** : Zones d'Habitat Urbain Nouvelles  
**ZIDI** : Zones Intégrées de Développement Industriel

## Liste des illustrations

| <u>Figure n°</u> | <u>Titre</u>  | <u>Page</u> |
|------------------|---|-------------|
| 1                | <i>Schéma retraçant l'origine du mot Stratégie (Strategy)</i>   | 14          |
| 2                | <i>Approche d'analyse spatiale urbaine et planification stratégique.</i><br><i>Source: UN-HABITAT Regional Office for Africa and the Arab States, 2008.</i>                             | 49          |
| 3                | <i>Cité Marino, rive est d'Oued Boussellam.</i>   | 72          |
| 4                | <i>Situation du projet El Ali</i>   | 76          |
| 5                | <i>Ossature du projet El Ali</i>  | 80          |
| 6                | <i>Coupe et axonométrie d'El Ali, proposition de MESA</i>   | 81          |
| 7                | <i>Campus El Bez en construction, année 2007</i>  | 91          |
| 8                | <i>Théâtre municipal de Sétif durant la période coloniale</i>   | 113         |
| 9                | <i>Rue de Constantine, partie de la mémoire collective de la ville de Sétif</i>   | 119         |
| 10               | <i>L'emblématique fontaine Ain Fouara, par Francis de Saint-Vidal, 1898</i>   | 121         |
| 11               | <i>Dépérissement du patrimoine immobilier colonial du centre ancien à Sétif</i>   | 123         |
| 12               | <i>Vue au-dessus du centre historique de la ville de Sétif, le 'Bled'</i>   | 130         |
| 13               | <i>Transformations urbaines au noyau historique de Sétif, de l'indépendance aux années 1990</i>   | 135         |
| 14               | <i>Ville de Sétif, noyau d'origine coloniale</i>  | 139         |
| 15               | <i>Hara Hamamou, relevée en 1994</i>  | 140         |
| 16               | <i>Nature juridique, Bel Air, Sétif, 2018</i>   | 146         |
| 17               | <i>Bel-Air devient partie prenante d'un Grand Secteur de projet à très grande échelle. Source : Séminaire forme-action urbanisme et copropriétés dégradées 2016, Urbase/Lyon, Sétif</i> | 147         |
| 18               | <i>Rue de Constantine, commémoration des massacres du 8 mai 1945, Sétif</i>   | 149         |
| 19               | <i>Plan initial d'El Eulma (St Arnaud) avec typologie parcellaire en 1861</i>   | 151         |
| 20               | <i>Rue en désordre à 'Dubäi', El Eulma, 2008</i>  | 152         |
| 21               | <i>Quartier Moulef Torki, péri-centre sud d'El Eulma, 2017</i>  | 155         |
| 22               | <i>Les cinq dynamiques de la mise en tourisme de l'Algérie,</i><br><i>Source : Mohamed Sofiane IDIR, (2013)</i>   | 159         |

|    |   |     |
|----|---|-----|
| 23 | <i>Vue générale sur BBA</i>   | 161 |
| 24 | <i>Vue sur la ville et le port de Jijel</i>   | 164 |
| 25 | <i>Vue du haut de la place Guidon sur le Port de Béjaia</i>   | 165 |
| 26 | <i>El-Argoub à l'ouest d'Oued K'sob et Djaafra à l'est, M'sila.</i><br><i>Source : Image Google Earth du 11/06/2018</i>                   | 167 |
| 27 | <i>Vue sur la ville de Bou Saada</i>  | 171 |
| 28 | <i>Vieux tissu urbain vétuste, à l'intérieur du Ksar.</i><br><i>Source : l'auteur, 2006</i>   | 172 |
| 29 | <i>Plan du Ksar</i>   | 173 |
| 30 | <i>Plans, coupes, façades d'un Foundouk</i>   | 174 |
| 31 | <i>Ancienne Rahba (devint Place Colonel Pein en 1860).</i>  | 175 |
| 32 | <i>Maquette de la Zaouia El Hamel. Source : L'auteur, 2006</i>  | 175 |
| 33 | <i>Plan du Ksar : (à gauche : les 7 tribus, à droite : plan de la palmeraie, en bas Oued Bou Saada). Source : PDAU de Bou Saada, 2010</i> | 176 |
| 34 | <i>Moulin Ferrero, escapade idéale dans les champs de violettes et d'arbres le long de la rivière</i>                                     | 177 |
| 35 | <i>Ancien Hammam Guergour et rue commerçante</i>  | 184 |
| 36 | <i>Oued Boussellam et Complexe thermal de Hammam Guergour</i>   | 184 |
| 37 | <i>Vue sur le tombeau de Sidi Brahim à El Atteuf au M'Zab</i>   | 188 |
| 38 | <i>Vue à partir de l'ouest de Sétif, le nouveau campus en avant-plan</i>  | 190 |
| 39 | <i>Le fameux front de mer d'Oran</i>  | 192 |
| 40 | <i>Le Souk à Sétif, carte postale de 1905</i>   | 195 |
| 41 | <i>Pont de Sidi M'cid, Constantine</i>  | 196 |
| 42 | <i>Le Souk Abacha Amar, Sétif</i>   | 196 |
| 43 | <i>Le Cour de la Révolution à Annaba</i>  | 197 |
| 44 | <i>Centre historique de Sétif</i>   | 198 |
| 45 | <i>Nouvelles pratiques du Souk à Sétif</i>  | 198 |
| 46 | <i>Marché hebdomadaire des véhicules à Sétif</i>  | 198 |
| 47 | <i>Marché (ouvert) quotidien Andréoli à Sétif</i>   | 199 |
| 48 | <i>Activité commerciale informelle à Sétif</i>  | 199 |



|    |   |     |
|----|---|-----|
| 49 | <i>Ex-marché informel à l'intérieur d'un site historique à Sétif</i>  | 199 |
| 50 | <i>Vendeurs de rues à Sétif</i>   | 199 |
| 51 | <i>Vallée d'Oued Boussellam, paysage naturel riche et diversifié</i>  | 203 |
| 52 | <i>Carte d'état major et plan cadastral de la zone de Chouf Lekdad, années 1990</i>                                       | 207 |
| 53 | <i>Evolution de la ville de Sétif entre 1985 et 2000 sur fonds image du satellite LandSat, 2000</i>                       | 209 |
| 54 | <i>Partie ouest de Sétif, lieu privilégié et territoire à enjeux pour la ville</i>  | 212 |
| 55 | <i>Partie ouest de la ville de Sétif : projet urbain plateau El-Bez Chouf Lekdad, 2010</i>                                | 213 |
| 56 | <i>Tramway de Sétif, mixité sociale et générationnelle avec vue sur l'espace public</i>                                   | 227 |
| 57 | <i>Boulevard des Entrepreneurs, 1<sup>ère</sup> tranche, direction vers Bel Air, 2012</i>                                 | 236 |
| 58 | <i>3 tranches (T1, T2 et T3) du boulevard, morphologiquement distinctes</i>   | 239 |
| 59 | <i>Image de synthèse du projet la Colombe, 2006</i>   | 246 |
| 60 | <i>Maquette du projet la Colombe</i>  | 247 |
| 61 | <i>Verdure du Campus UFASétif 1, El Bez, à l'entrée de ville ouest</i>  | 249 |
| 62 | <i>Hôtel Sheraton : Dome et Business Centre, le Park Mall, Sétif, 2018</i>  | 253 |
| 63 | <i>Défis de la ville intelligente du 21<sup>e</sup> siècle. Source : UN-Habitat</i>                                       | 264 |
| 64 | <i>L'approche du choix stratégique de la planification, (empruntée à Khakee &amp; Stromberg. Source : Hickling (1974)</i> | 274 |

## Liste des Tableaux

| <u>Tableau n°</u> | <u>Titre</u>  | <u>Page</u> |
|-------------------|---|-------------|
| 1                 | Prévisions de population à différentes échéances (1993-2010)                                    | 85          |
| 2                 | Croissance de la population urbaine et consommation du foncier dans la <i>Commune</i> de Setif. | 116         |
| 3                 | Types de cours des Hara du centre ville de Sétif  | 141         |
| 4                 | Taux d'occupation par pièce TOP et par logement TOL, Hara Hmamou                                | 142         |
| 5                 | RGPH des différentes périodes dans la Commune de Sétif  | 210         |
| 6                 | Activités économiques exercées dans le Boulevard des entrepreneurs, 2008                        | 240         |

## Introduction générale :

La présente thèse de doctorat cherche à comprendre ce qui fonde la façon dont la ville algérienne est en train de se faire et quelles stratégies urbaines faut-il adopter pour la faire sortir de sa léthargie face aux carences et dégradations qu'elle ne cesse de couvrir. L'urbanisation effrénée de l'ensemble de ces villes a détourné l'attention sur le développement urbain que pouvait générer la démarche dynamique du projet urbain.

Les données et résultats qu'on pourrait obtenir suite à l'analyse des projets et stratégies urbaines mis en œuvre au sein de certaines villes vont forcément nous éclairer sur les approches à suivre pour développer une vision globale, en alliant l'expertise des acteurs locaux et le savoir des chercheurs, visant à étayer les outils de prise de décisions nécessaires pouvant aider à favoriser les options urbaines les plus appropriées.

Aborder l'état de la question sur ce thème, aura le mérite de nous permettre de décrypter les dispositifs mis en place par certaines villes d'ailleurs à travers les notions de projet et stratégies urbaines. L'objectif est d'œuvrer à comprendre les transformations de l'espace urbanisé contemporain en Algérie depuis l'indépendance et de porter un regard sur l'impact des programmes publics sur le développement urbain.

Les thématiques majeures qui fondent la base de cette étude tournent autour de la gouvernance et les formes urbaines, le développement durable, le développement économique et social. A ce titre, le logement est considéré depuis longtemps comme le fer de lance des pouvoirs publics afin d'instaurer, soit disant, l'équité sociale. A cet effet, il est judicieux de faire un état des lieux des actions ou politiques urbaines et des enjeux particuliers qui animent les discours et la réalité.

Par ailleurs, cette recherche s'intéresse de près aux outils de prise de décisions et les instruments du projet urbain en Algérie où la planification urbaine a utilisé un plan d'urbanisme figé (P.U.D., ensuite P.D.A.U.) comme document pour analyser une situation donnée et fixer des objectifs à atteindre. Ce document de prévision a tout le temps servi comme référence pour évaluer la pertinence des actions possibles, sinon comme critère pour inciter ou prohiber.

En d'autres termes, l'urbanisme technocratique et bureaucratique appliqué aux villes algériennes s'érige, dans la plupart des cas, en censeur des pratiques réelles dans une volonté de modernisation autoritaire qui constitue, en réalité, une grave menace pour l'équilibre de la société et la formation de la citoyenneté.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Driss, N., (2002), « Projet urbain et espace public à Alger. De la ville programmée à la ville revendiquée », in Coll. Perspectives Villes et Territoires, S. Dir. Jean-Paul Carrière : *Villes et projets urbains en Méditerranée*, Presses universitaires François-Rabelais, Tours, p. 111-121. Url : [Consultée le, 22/5/2015]. [http://books.openedition.org/pufr/288\\_1/20](http://books.openedition.org/pufr/288_1/20)

Aujourd'hui, le malaise du développement urbain en Algérie est également lié, en grande partie, aux carences des outils et instruments de prise de décisions actuels dans le domaine de production et de gestion des villes. L'étude et la compréhension des principes du projet urbain, en vue de les adapter pour une démarche appropriée au contexte algérien, nous offre l'opportunité de mettre en œuvre de nouveaux outils et instruments de prise de décisions. Néanmoins, toute action du projet urbain dans notre pays doit passer par la démocratie urbaine et la prise en compte de l'avènement de l'économie de marché.

Dans le projet de révision de la loi sur l'urbanisme en cours (2018), il est proposé qu'une réforme législative du droit de l'urbanisme doit s'appuyer sur la veille informationnelle et sur les retours d'expériences de l'Etat et de ses services déconcentrés (Wilayas, DUC, les Domaines, les établissements publics dédiés au logement et à l'habitat, à la construction...) dans les territoires pour assurer les missions de gestion, de contrôle et de régulation de la pratique du droit de l'urbanisme jusqu'à l'échelle des quartiers et de la parcelle.

Des réformes de fond porteront sur la matière, ses attributions et ses déclinaisons technico-juridiques sous l'angle de la production raisonnée du bâti, de la conservation et de la mise en valeur des espaces et milieux naturels et paysagers, du patrimoine d'intérêt culturel, historique, architectural de la maîtrise des risques et de la réduction des pollutions, du développement économique et urbain, de la maîtrise des peuplements, de la mixité et de la solidarité sociale et urbaine, de la protection du terroir agricole contre toute forme d'urbanisation notamment par étalement et extension. Planification urbaine et documents d'urbanisme, aménagement foncier, renouvellement urbain, composition urbaine et paysagère, développement durable, application du droit des sols (ADS), seront revisités en profondeur pour moderniser les démarches de gestion et d'action sur les territoires.

Pour cela, il s'agit dans cette étude d'introduire les principes du projet urbain dans le processus de prise de décisions concernant la production et la gestion urbaine. Pour gérer l'évolution de nos villes et renforcer leur identité, il est donc pertinent d'élaborer une stratégie globale de leur mise en forme et rechercher leur équilibre. Ceci suppose une meilleure maîtrise du processus de transformation de l'environnement urbain tenant compte du rôle de tous les acteurs concernés par le projet. Enfin, la constitution d'une banque de données pourrait servir, entre autres, les instances de prise de décisions dans la production et la gestion de la ville.

La dissertation des étapes de recherche et les résultats obtenus dans cette thèse sont structurés selon **deux parties essentielles** : une première partie qui traite de « l'**approche méthodologique** » regroupant trois chapitres, et une deuxième partie qui implémente la « **recherche empirique** » se déclinant en quatre chapitres, dont le dernier constitue la synthèse globale ; aboutissement d'un travail laborieux et de longue haleine. Une introduction générale précède les deux parties rassemblant les sept chapitres et dévoile la pertinence et initiation de cette recherche qui met en relief la problématique, les hypothèses et les objectifs, tout en annonçant l'intérêt théorique et pratique d'une telle recherche.

Première partie : Approche méthodologique

Chapitre 1 : **Méthodologie et phases des travaux de recherche**

Démarche du projet urbain et ses implications sur le développement urbain.

Chapitre 2 : **Stratégies urbaines en Algérie**

Stratégies urbaines en Algérie comme préoccupation majeure.

Chapitre 3 : **Cas de projets urbains à Sétif**

Développement d'un nouveau regard sur les formes de planification adoptées jusqu'ici.

Deuxième partie : Recherche empirique

Chapitre 4 : **Etude des formes urbaines**

Etude comparative d'expériences étrangères : France, UK ...

Chapitre 5 : **Tissus anciens et stratégie patrimoniale**

*Le patrimoine comme vecteur de développement*

Essai de définition de stratégies alternatives de développement urbain en Algérie

Chapitre 6 : **La mobilité urbaine comme stratégie**

Mise en place d'une banque de données pour l'aide à la prise de décisions

Chapitre 7 : **Résultats obtenus et recommandations**

Résultats scientifiques obtenus

## 1. Pertinence et initiation de cette recherche :

L'ensemble des travaux et activités scientifiques que j'ai effectué depuis le début des années 1990 m'a motivé à poursuivre le présent travail de recherche qui retrace un peu ce parcours.

D'abord, il faut remonter à la fin de 1991 lors du démarrage du premier projet de recherche intitulé : « Recherche des principes d'une architecture urbaine contemporaine en Algérie : cas de Sétif », pour comprendre les motivations de mes préoccupations actuelles. Il s'agissait d'entamer un travail de recherche approfondi pour établir certains principes générateurs d'une architecture 'moderne' appropriée à notre société. La question fondamentale était : quelle symbiose entre tradition et modernité pour produire une architecture de qualité en Algérie ?

Au cours de ce travail de recherche et en 1992, une multitude de questions a été soulevée et l'occasion s'est présentée pour lancer un projet Accord-programme. L'intitulé était assez révélateur du besoin d'une approche comparative pour mieux comprendre ce qui se passait dans la ville algérienne : « Recherche sur les processus et les outils de décision dans les projets urbains en France et en Algérie et la prise en compte du patrimoine urbain : les cas de Sétif et Bordeaux ». Bref, l'un des résultats attendus était de faire le bilan des problématiques d'études comparatives sur la programmation et la conception des projets urbains (Urban Design) et sur le patrimoine urbain.

L'évolution positive de ce projet commun a permis sa reconduction en 1996 sous un autre intitulé : « Processus de transformations urbaines en France et en Algérie : la prise en compte du patrimoine et de l'identité dans l'élaboration du projet – Doctrines et problématiques ». En effet, la mise au point de l'époque sur l'évolution récente des doctrines et théories en urbanisme et en architecture, prenant en compte le patrimoine et l'identité, nous a permis d'échanger des informations précieuses sur les modes de production en France et en Algérie.

Suite à l'achèvement de ce projet en l'an 2000, il était temps de passer à l'approfondissement et la mise en application des connaissances acquises avant le début de ce millénaire. C'est ainsi qu'en 2002, un nouveau projet de recherche (CNEPRU) a été soumis sous le thème : « Mise en œuvre de la dynamique du projet urbain en Algérie : Cas de Sétif ». Parmi les conclusions de ce projet, il est à noter que pour gérer l'évolution de nos villes et renforcer leur identité, il est pertinent d'élaborer une stratégie globale de leur mise en forme et rechercher leur équilibre. Ceci suppose l'établissement de nouveaux critères de stratégies urbaines, d'aménagement urbain et territorial nécessaires à la formulation de politiques urbaines.

Parmi les mots clés communs dans ces travaux de recherche il y a : architecture, ville, projet urbain, **stratégie urbaine**, aménagement urbain, développement urbain, forme urbaine, étude comparative, urbanisation, urbanisme, évaluation projet, quartier, voisinage, participation, prise de décisions, prospective, conception architecturale, architecture urbaine, enquête socioéconomique, tourisme, transport urbain, Algérie, Maghreb.

## 2. Problématique :

La problématique scientifique est formulée de façon à situer le thème de recherche par rapport à l'état général et actuel des connaissances dans le domaine d'architecture et des études urbaines où les « stratégies urbaines » occupent une part importante dans la réussite des programmes d'action sur la ville de nos jours.

En effet, toute recherche a des impacts attendus sur les plans théorique et pratique. Celle-ci vise à comprendre les fondements et les enjeux de la ville afin de mieux y intervenir en harmonie avec les équilibres existants et en cohérence avec les processus qui favorisent le développement urbain durable.

Intervenir sur la ville pose le problème du maintien de son sens qu'il faut à chaque fois essayer de rétablir dans la réutilisation de ses espaces. Le problème de la qualité se pose aussi en termes de nécessaire requalification urbaine et sociale, car le sens même de la ville se fonde sur les relations à la fois entre espaces bâtis et non bâtis mais aussi entre ces espaces et les habitants qui essaient de se les approprier par la reconnaissance de « valeurs identitaires ». La ville a besoin de retisser ses liens qui sont entrain de se désagréger tout en essayant de maintenir un équilibre entre cet ensemble complexe de relations. Cette manière de concevoir la ville comme un ensemble unique qu'il faut considérer dans sa globalité, s'appuyait sur des fondements théoriques solides.

Les édifices anciens ont en plus d'une valeur historique et esthétique une valeur d'usage dont la relation avec la vie présente est à souligner. Dès lors, comme le monument était considéré indissociable de son contexte, le centre historique ne pouvait plus avoir de valeur en soi, mais en rapport avec la ville moderne. Ce cas de figure est bien connu à Sétif. Cette nouvelle « culture de la ville » se réfère à la connaissance de la manière dont elle s'est développée dans le temps, aux différentes formes urbaines induites par ce développement et aux relations entre morphologie urbaine et morphologie sociale. La ville dans son ensemble, son centre comme sa périphérie, devient un patrimoine qu'il faut faire évoluer.

Dans un monde en mutation où le besoin d'architecture n'a jamais été à la fois si fort et si absent, le rôle et les enjeux de cette profession semblent avoir fortement évolués. Objet de tendances, outil de communication, enjeu économique d'une recherche d'image, l'architecture échappe peu à peu aux préceptes qui l'ont accompagnée jusqu'à maintenant : forme et fonction. Se rendre aux demandes contradictoires, aux contextes physiques et culturels existants, tenter parfois la disparition, l'effacement, faire de la forme une conséquence, jouer presque de la compromission, utiliser la contrainte, élargir les fonctions, faire avec, mais toujours chercher le sens, l'architecture.

Il faut donc se rendre aujourd'hui à l'évidence et au nouveau contexte spatial et ouvrir de nouveaux territoires d'exploration : le paysage urbain global, utilisation de nouveaux moyens tels que les interventions urbaines, le paysagisme, l'architecture, l'aménagement

urbain, l'échelle territoriale, etc.<sup>2</sup> Le défi est alors d'offrir des réponses différentes, des stratégies urbaines concrètes.

L'étude des stratégies urbaines menées en Algérie doit faire ressortir les carences et les opportunités de développement urbain actuel. A cet effet, il est incontournable de remonter l'histoire urbaine du pays en matière d'outils de prise de décisions et d'instruments d'urbanisme.

La confrontation de l'expérience algérienne, en ce qui concerne la gestion et la production urbaines, à celles d'autres pays s'avère nécessaire pour mieux situer le niveau de développement des villes algériennes à l'instar de ce qui se produit à l'échelle internationale et suggérer d'autres approches se nourrissant de la vitalité de la démarche de projet urbain.

D'ailleurs, c'est dans ce sens qu'on peut s'inspirer de l'essai de définition par Ariella Masbounji concernant le projet urbain à la française quant elle affirme que « le projet urbain est une stratégie pensée et dessinée de la ville. Il est une expression architecturale et urbaine de mise en forme de la ville qui porte des enjeux sociaux, économiques, urbains et territoriaux. Le projet urbain est toujours lié à un contexte et s'exprime de manières variées : schéma stratégique à grande échelle, politique d'espaces publics, nouveaux quartiers et nouvelles centralités, régénération de quartiers en difficulté ».<sup>3</sup>

La planification urbaine en Algérie, prenant depuis longtemps le sens de planification économique et sociale, a utilisé le plan d'urbanisme (P.U.D., ensuite P.D.A.U.) comme document pour analyser une situation donnée et fixer des objectifs à atteindre. Ce document de prévision a tout le temps servi comme référence pour évaluer la pertinence des actions possibles, sinon comme critère pour inciter ou prohiber. Seulement, les principes de cette démarche ont été remis en cause aussi bien à l'échelle internationale que nationale suite à leur incohérence vis-à-vis de l'actualité. Ce qui mène d'emblée à la nécessité d'une redistribution des attributions des différents acteurs (politiques, ingénieurs, architectes, urbanistes) et à une modification de leur travail.

La notion de « projet urbain » désigne donc cette nouvelle problématique où il s'agit plutôt d'une alternative à l'architecture qui s'est révélée incapable de produire de l'urbain par elle-même, et à l'urbanisme de plan qui n'a pas su donner une forme lisible à la ville. Le projet urbain se caractérise par la prise en compte dans la conception des lieux, d'une pluralité d'acteurs, d'échelles et de temporalités. Mais il désigne aussi un projet « défini par la communauté ».<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Madani, S. et Diafat, A., (2002), « *Intermediate Cities and Sustainable Development: Case of Setif – Algeria* », Netherlands Geographical Studies Review, N.G.S. 303, Utrecht, The Netherlands, pp. 183-193.

<sup>3</sup> Masbounji, A., (2002), « Projets urbains en France, French urban strategies », MELT, éd. Le Moniteur.

<sup>4</sup> Alain Liébard et André de Herde, (2005), « *Traité d'architecture et d'urbanisme bioclimatiques: concevoir, édifier et aménager avec le développement durable* », éd. Le Moniteur.



Dans le cas de l'Algérie, le malaise du développement urbain est également lié, en grande partie, aux carences des outils et instruments de prise de décisions actuels dans le domaine de production et de gestion des villes. L'étude et la compréhension des principes du projet urbain, en vue de les adapter pour une démarche appropriée au contexte algérien, nous permettront de mettre en œuvre de nouveaux outils et instruments de prise de décisions. Néanmoins, toute action du projet urbain dans notre pays, faut-il insister encore une fois, doit passer par la démocratie urbaine et la prise en compte de l'avènement de l'économie de marché.

Cette nécessité d'intervenir dans le milieu urbain, dans la ville ou dans les zones urbanisées, avec une attitude nouvelle, moins fonctionnaliste et qui prenne en compte de multiples contraintes, nous interpelle à prôner le projet urbain ; d'autant plus que les contestations d'un urbanisme dur et systématique sont multiples de nos jours. La méthode qu'induit ce terme de projet, consiste à ne pas réduire un programme à des fonctions simples mais au contraire à le complexifier en cherchant à faire ressortir de l'analyse de l'existant d'un site ou de la demande, un réseau d'objectifs, de contraintes ou même de contradictions que le projet propose de prendre en compte totalement ou partiellement.

- *En observant la façon dont la ville algérienne est en train de se faire, quelles stratégies urbaines faut-il adopter pour la faire sortir de sa léthargie face aux carences et dégradations qu'elle ne cesse de couvrir ?*
- *Comment maintenir, à travers une stratégie urbaine, le sens de la ville qu'il faut à chaque fois essayer de rétablir dans la réutilisation de ses espaces ?*
- *Est-ce que les villes algériennes d'échelles grandissantes sont en mesure de suggérer des stratégies urbaines locales et d'autres approches se nourrissant de la vitalité de la démarche de projet urbain ?*

### **3. Hypothèses :**

- L'urbanisation effrénée de l'ensemble des villes algériennes a détourné l'attention sur le développement urbain que pouvait générer la démarche dynamique du projet urbain. Le malaise du développement urbain en Algérie est également lié, en grande partie, aux carences des outils et instruments de prise de décisions actuels dans le domaine de production et de gestion des villes.
- Les décideurs algériens ne sont pas assez conscients des avantages qu'offre la démarche dynamique du projet urbain et ce qu'il génère comme stratégie urbaine. Le secteur urbain est un lieu de convergence et d'intégration de nombreuses politiques sectorielles, tout en étant un lieu privilégié d'une gouvernance inclusive. Le sens de la ville se fonde sur les relations à la fois entre espaces bâtis et non bâtis mais aussi entre ces espaces et les habitants qui essaient de se les approprier par la reconnaissance de « valeurs identitaires ».

- Les spécificités de l'Algérie sont à identifier et des instruments du projet urbain viables peuvent être élaborés afin de **dégager des stratégies urbaines locales en cohérence avec les politiques urbaines nationales**, ainsi qu'une banque de données est à mettre en place localement pour appuyer l'aide à la prise de décisions.

### 4. Objectifs :

L'objectif de cette recherche consiste à introduire les principes du projet urbain dans le processus de prise de décisions concernant la production et la gestion urbaine. Pour gérer l'évolution de nos villes et renforcer leur identité, il est tout à fait pertinent d'élaborer une stratégie globale de leur mise en forme et rechercher leur équilibre. Ceci suppose une meilleure maîtrise du processus de transformation de l'environnement urbain en tenant compte du rôle de tous les acteurs concernés par le projet. Eventuellement, la constitution d'une banque de données peut servir, entre autre, les instances de prise de décisions dans la production et la gestion de la ville.

Le secteur urbain est un lieu de convergence et d'intégration de nombreuses politiques sectorielles, tout en étant un lieu privilégié d'une gouvernance inclusive.

A cet effet, la présente étude vise à identifier les principaux défis auxquels sont confrontées les villes algériennes et auxquels la stratégie urbaine pourra apporter des réponses. Alors, cette contribution s'appuie sur un processus nécessairement ouvert et participatif.

### 5. Intérêt de la recherche : Théorique et pratique

Cette recherche n'a pas seulement pour objectif de relater l'histoire urbaine récente des villes algériennes, mais surtout de mener une réflexion sur le renouvellement de la production urbanistique contemporaine à travers l'analyse de projets qui font et façonnent la ville. Aussi, l'intérêt de ce travail est intimement lié à la compréhension des pratiques spatiales et la relation de l'homme à son environnement.

D'emblée, faut-il signaler que l'Algérie a un besoin pressant pour une ouverture vers une approche plus démocratique de la planification en laissant s'exprimer les opinions et les désirs des usagers de la ville, surtout au niveau local.

#### 5.1. Intérêt théorique :

Pour mieux appréhender le concept de projet urbain, il semble intéressant de se pencher sur la théorie qui lui semble « opposée », en l'occurrence la planification urbaine. La plupart du temps, les doctrines urbanistiques s'élaborent, se définissent par le rejet du modèle précédent. Ainsi, le projet urbain naît du constat des dysfonctionnements de la ville et d'une critique de l'urbanisme fonctionnaliste, qui lui-même s'était forgé par la condamnation de la ville ancienne. Or, les constructions massives, les grands programmes, la spécialisation de l'espace

(bureaux ou résidentiel), la mono-fonctionnalité ne permettent pas de répondre aux besoins multiples des individus et de la collectivité, et produisent rarement un lieu de vie agréable.

Afin de préciser dans quel contexte s'inscrit aujourd'hui l'articulation entre analyse sociale et aménagement de la ville nombre de spécialistes de la ville œuvrent à aiguïser cette nouvelle vision du développement urbain. Les auteurs, urbanistes, architectes, philosophes, historiens ou encore sociologues affinent la notion de projet urbain, en intégrant ses dimensions temporelles, spatiales, territoriales, ses implications quant au patrimoine comme à la mémoire, et ses représentations sociales. Ils interrogent les pratiques professionnelles, les rôles modifiés du maître d'œuvre et du maître d'ouvrage dans le contexte actuel de la politique de la ville.

En questionnant les principes urbanistiques du Mouvement moderne, Colin Rowe et Fred Koetter publient leur ouvrage « Collage City »<sup>5</sup>, pour la première fois aux Etats-Unis en 1978. Dans une analyse dialectique de l'histoire urbaine, les auteurs mettent en opposition les visions prophétiques de la ville idéale ou révolutionnaire, qui reposent sur l'utopie de la table rase, et une tradition urbaine fondée sur la mémoire et la sédimentation progressive des villes. La vision unitaire des utopistes est confrontée au bricolage ou à l'intervention fragmentaire. Les auteurs proposent alors le « collage » comme une synthèse possible de ces deux problématiques contrastées, en ce qu'il intègre à la fois passé et futur dans un présent complexe.

## 5.2. Intérêt pratique :

Aujourd'hui, les dynamiques territoriales constituent à la fois l'effet et la cause de nouvelles façons d'habiter, de pratiques accrues de mobilité et de redéfinition des relations entre espaces privés et publics. Ce phénomène, désigné par la notion de « métropolisation » ou de « ville dispersée », rend problématique la définition des territorialités des individus et des groupes sociaux.

Les nouvelles relations entre puissance publique et acteurs privés conduisent ainsi à une redécouverte des enjeux politiques et sociaux de l'action urbaine. La substitution progressive à laquelle on assiste de l'intérêt général - renvoyant à un idéal communautaire - par l'intérêt collectif - résultant d'une négociation et d'un compromis pose en effet la question de la dimension politique du projet. La grande diversité dans les démarches du projet urbain, s'explique d'une part, par la diversité des contextes de production du projet, et constitue d'autre part la réponse à un phénomène global, à savoir les groupes de pression.

Face à la complexification des organisations territoriales et des stratégies d'acteurs, les instruments et les démarches de la planification traditionnelle (processus linéaire qui va du programme au projet, séparation des phases de l'analyse et du projet) se révèlent inadéquates. Aux transformations sociales et matérielles qui affectent la ville, correspondent donc des

---

<sup>5</sup> Rowe, C. et Koetter, F. (1984), « Collage City », MIT Press.

transformations des dynamiques du projet urbain, et plus particulièrement des modalités de la conception.

En effet, dans une perspective semblable et en opposition à la séparation entre « analyse » et « projet », s'est développée ces dernières années la pratique du projet descriptif, c'est-à-dire d'un projet qui naît de l'observation et de l'écoute de l'existant. Ce type de démarche fait écho au développement de la description dans les sciences sociales, c'est-à-dire d'une attitude qui plutôt que de recourir à des schémas interprétatifs préexistants, tente de rendre compte de la logique interne d'une action telle qu'elle se donne à voir (ou à entendre...) dans la pratique sociale ordinaire.

## **Première partie:** **Approche méthodologique**

Dans cette première partie de la thèse, l'approche méthodologique se fonde sur les points suivants :

- Constitution d'un dossier factuel : références factuelles pour chaque point.
- Rédaction du concept de la thèse : 'la stratégie urbaine partagée se construit à l'échelle locale avant tout'.
- Introduction solide : se débarrasser, de différentes façons, de l'ambiguïté de la notion de 'projet'.
- Utilisation des notes de bas de pages : pour tous les points nécessitant une explication ou une précision afin de dissiper doutes et malentendus.

Du point de vue méthodologique et suivant les différentes phases des travaux de recherche entrepris une certaine chronologie a été respectée. Ainsi, au cours de ces recherches, j'ai eu l'occasion d'aborder plusieurs sujets versant tous dans un thème fédérateur qui est celui de la démarche du projet urbain et ses implications sur le développement urbain. Au fil du temps, les stratégies urbaines en Algérie deviennent une préoccupation majeure dans ces travaux et m'ont conduit à développer un nouveau regard sur les formes de planification adoptées jusqu'ici.

Plusieurs approches ont été combinées afin de recueillir et analyser les informations et données indispensables à la compréhension d'un sujet aussi complexe et ambiguë à la fois : de l'analyse factuelle à l'étude typo-morphologique, à l'inventaire et l'examen d'archives qui m'ont permis de répertorier et recenser des faits ou événements passés inaperçus ou oubliés dans la vie urbaine, surtout dans le cas de Sétif, alors qu'ils portent des indications précieuses sur certains phénomènes vécus aujourd'hui.

L'analyse factuelle isole les faits pertinents et aide à exposer la question et le (s) problème (s) (d'ordre : urbain, social, économique, juridique, etc.). Cette compétence prend de la pratique. La méthode d'analyse factuelle des événements constitue ainsi un point de départ utile.

La méthodologie empruntée utilise aussi une analyse factuelle pour scruter surtout le contenu de la presse écrite locale. Les données factuelles utilisées lors de la prise de décisions correspondent spécifiquement aux conditions dans lesquelles vit la population concernée, toute action sur un niveau quelconque de développement, a besoin d'une cohérence factuelle pour être crédible.<sup>6</sup> Une solide base d'informations factuelles permet des processus de décision politique guidés par la complétude des données et des informations

---

<sup>6</sup> <https://www.cairn.info/revue-reseaux1-2008-2-page-405.htm>

nécessaires, tout en étant proche de la réalité vécue. Capitaliser et suivre les décisions prises figurent tout à fait comme un bon acte de gouvernance urbaine.<sup>7</sup>

La proximité, autant physique que symbolique, que la presse locale entretient avec ses lecteurs en leur donnant accès au monde le plus directement compréhensible – celui des routines quotidiennes, la tiendrait à l'écart des difficultés qu'éprouve la presse nationale à rendre compte des phénomènes de mondialisation et de l'éloignement croissant des centres de décision politiques et économiques.

Les collectivités locales ont tout à gagner en utilisant l'analyse des données qui permet de s'appuyer sur des éléments factuels et concrets pour prendre les bonnes décisions relatives à : l'évaluation de la performance organisationnelle par rapport aux objectifs définis, la détermination des causes des problèmes et l'identification des domaines d'amélioration.

L'approche factuelle permet de prendre des décisions efficaces se fondant sur l'analyse des données et d'informations pour capturer les éléments pertinents, utiliser les outils d'analyse adaptés et intégrer faits, expériences et intuitions.

Analyser les données et les informations de façon factuelle en se basant sur des faits, et non pas sur des opinions, suppositions, interprétations ou extrapolations, est essentiel pour une prise de décision efficace. Concrètement, cela veut dire que les faits et les informations pertinentes et nécessaires à la prise de décision sont bien recueillis dans des rapports ou P.V. de réunion, des plans d'action, etc.

Enfin, le caractère continu et cohérent de la démarche scientifique adoptée pour mener ces travaux de recherche, révèle une bonne direction pour obtenir des résultats scientifiques applicables dans le cas de l'Algérie.

Les trois chapitres suivants font partie de l'approche méthodologique :

Chapitre 1 : **Méthodologie et phases des travaux de recherche**

Chapitre 2 : **Stratégies urbaines en Algérie**

Chapitre 3 : **Cas de projets urbains à Sétif**

---

<sup>7</sup> <http://www.qualiteonline.com/question-222-qu-est-ce-que-l-approche-factuelle-pour-la-prise-de-decision.html>

## Chapitre 1 : Méthodologie et phases des travaux de recherche

*"ملكة التصرف بفتق اللسان بالمناظرة والمناورة والمحاوره في العلم"*

*"Le développement des compétences est atteint par la discussion, l'apprentissage collectif et la résolution des conflits cognitifs par le co-apprentissage".*

(Ibn Khaldûn, 1377)

La méthodologie et les phases des travaux de recherche dans ce chapitre s'appuient sur les éléments suivants :

- Définitions / étude épistémologique(s) : Stratégie urbaine, prise de décisions, projet urbain, outils, instruments, gouvernance, développement durable, etc.
- Hypothèse théorique : Situer le système de pouvoir algérien dans une typologie (exp. Système en transition)
- Hypothèses spécifiques : (1) Les décideurs algériens ne sont pas assez conscients des avantages qu'offre la démarche dynamique du projet urbain. (2) Identifier les spécificités de l'Algérie et élaborer des instruments du projet urbain viables, ainsi que la mise en place d'une banque de données pour l'aide à la prise de décisions.

### 1.1. Stratégie (urbaine) :

La **démarche stratégique** peut être sommairement définie comme « l'art et la manière » de préciser la (moins mauvaise) route à suivre, à moyenne ou longue échéance, en tenant compte de l'environnement externe (risques et opportunités) et des capacités et possibilités disponibles en interne.

Auparavant, il y a un passage de la planification urbaine (une vision totale de la ville pensée par les ingénieurs) au projet urbain introduit par les concepteurs architectes urbanistes et, aujourd'hui, à la **stratégie urbaine** qui remet en cause le rôle premier de l'urbaniste avec l'introduction des sciences sociales et, de plus en plus, des sciences de la vie.<sup>8</sup>

#### 1.1.1. Étude épistémologique :

Le concept de stratégie vient du verbe grec « *stratego* ». C'est un nom féminin, emprunté d'abord (en 1562) au latin impérial *strategia*, du grec *stratêgia*, le sens de « gouvernement militaire d'une province », sorti d'usage (voir Figure 1). Réemprunté au début du 19<sup>e</sup> siècle au dérivé du grec *stratêgia* « commandement d'une armée », « charge de stratège » et « aptitude à

<sup>8</sup> Jean-Yves Chapuis, vice-président de Rennes Métropole, chargé des formes urbaines et consultant en stratégie urbaine.

commander une armée ». Stratégie s'emploie ainsi par figure pour parler d'un ensemble d'actions coordonnées ; ce sens ne s'est lexicalisé que plus tard par exemple dans stratégie électorale (stratège, en ce sens se répand peu avant 1914) ; par extension, il s'est introduit dans le vocabulaire de l'économie (1973, stratégie défensive), de la publicité (stratégie de communication) et désigne généralement la manière d'organiser une action pour arriver à un résultat.<sup>9</sup> Au sens figuré, art d'élaborer un plan d'actions coordonnées ; ensemble d'actions coordonnées. C'est l'élaboration d'une politique, définie en fonction de ses forces et de ses faiblesses, compte tenu des menaces et des opportunités. (Voir aussi la définition en arabe en Annexe, p. 303)



Figure 1 : Schéma retraçant l'origine du mot Stratégie (Strategy).

Le dictionnaire Larousse<sup>10</sup> définit les mots Stratégie et Stratagème comme suit :

Stratégie :

- Art de combiner l'action de forces militaires en vue d'atteindre un but de guerre déterminé par le pouvoir politique.
- Art de coordonner l'action de forces militaires, politiques, économiques et morales impliquées dans la conduite d'une guerre ou la préparation de la défense d'une nation ou d'une coalition.
- Art de coordonner des actions, de manœuvrer habilement pour atteindre un but : la stratégie électorale.
- Dans la théorie des jeux, ensemble de décisions prises en fonction d'hypothèses de comportement des personnes intéressées dans une conjoncture déterminée.

Stratagème :

- Ruse de guerre ayant pour objet de tromper l'ennemi.
- Combinaison habile mise en œuvre pour obtenir un avantage : user de stratagèmes pour se faire élire.

Quant au dictionnaire Sensagent du journal Le Parisien,<sup>11</sup> il nous livre toute une littérature, qui met en relation Stratégie et d'autres notions (programmation, plan, scénarios, réflexion stratégique, croissance et développement), pour définir cette notion assez complexe dont on retient ce qui suit :

<sup>9</sup> <http://www.conscience-vraie.info/strategie.htm> [Consulté, le 10/8/2018].

<sup>10</sup> <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/strat%C3%A9gie/74818> [Consulté, le 10/8/2018].

<sup>11</sup> <http://dictionnaire.sensagent.leparisien.fr/strat%C3%A9gie/fr-fr/> [Consulté, le 10/8/2018].



**1.1.1.1. Stratégie et programmation :**

La stratégie consiste à la définition d'actions cohérentes intervenant selon une logique séquentielle pour réaliser ou pour atteindre un ou des objectifs. Elle se traduit ensuite, au niveau opérationnel en plans d'actions par domaines et par périodes, y compris éventuellement des plans alternatifs utilisables en cas d'évènements changeant fortement la situation.

**1.1.1.2. Stratégie et plan :**

Cet article détaillé sur la planification stratégique, présente le plan en tant qu'une œuvre qui découle d'un raisonnement linéaire privilégiant la tension entre objectifs et contraintes. Il s'agit d'atteindre les objectifs tout de suite en éliminant tous les obstacles par la contrainte.

Le raisonnement stratégique est de nature plus complexe : il intègre les ressources dans les données du problème car le fait de disposer ou non des ressources suffisantes peut conditionner fortement la définition des objectifs. La « bonne » stratégie ne peut évacuer à priori la question des ressources : elle peut conduire en effet à renoncer à des objectifs pressentis comme « irréalistes » ou du moins à les reformuler.

Une réflexion pertinente sur les ressources porte sur les vertus de ce qui existe et sur les moyens d'en tirer parti. Elle consiste en la valorisation et la mobilisation des ressources humaines, la fertilisation des réussites et des innovations, l'optimisation de l'emploi des capacités financières et des moyens matériels, la saisie de toutes les occasions et de toute conjoncture favorable, avec la minimisation des coûts et l'économie des énergies. Quant aux contraintes et aux obstacles, on essaye de les aménager, de les contourner, et mieux encore, de les transformer en ressources.

**1.1.1.3. Stratégie et scénarios :**

L'établissement d'une stratégie exige : d'une part, l'estimation de probabilités de réalisation des éventualités susceptibles d'être retenues ; d'autre part, l'adoption d'une règle ou d'un indicateur de préférence permettant de classer les résultats escomptés par la mise en œuvre de différents scénarios.

**1.1.1.4. Réflexion stratégique : importance et urgence**

Les responsables dans les organisations sont toujours confrontés à un certain nombre de tâches à accomplir. Ces tâches sont plus ou moins urgentes ou importantes. Les responsables commenceront toujours par les tâches urgentes et importantes, et délaisseront presque toujours les tâches qui ne sont ni urgentes, ni importantes. Les tâches urgentes et non importantes doivent faire l'objet d'une délégation de pouvoirs. Les tâches importantes et non

urgentes sont le domaine de la réflexion stratégique. On n'est pas à une journée près pour s'y attaquer, et il y a toujours de bonnes raisons pour les repousser.

#### **1.1.1.5. Stratégie, croissance et développement :**

La politique économique se réfère au concept de stratégie de développement. Si une telle stratégie veut englober toutes les dimensions de la société civile (exigences des parties prenantes, analyse du contexte de l'entreprise, prise de responsabilité, perception précoce et conscience face aux risques), elle ne peut se limiter aux aspects strictement économiques de la stratégie, mais doit au contraire intégrer les aspects environnementaux et sociaux dans une vision globale de la gouvernance de type développement durable.

#### **1.1.2. Définition de quelques notions :**

Quelques notions sont présentées ci-après afin de se débarrasser de toute ambiguïté probable autour de leur définition.

La **notion de stratégie**, faut-il d'abord le rappeler, n'est pas particulièrement claire. Certains y voient la « conception d'ensemble d'actions destinées à produire un effet désiré et faisant entrer dans ses calculs aussi bien les conditions matérielles que les réactions prévisibles des adversaires ou concurrents ». <sup>12</sup> Cette définition est centrée sur l'intentionnalité, l'articulation de diverses actions pour parvenir à un but, la prise en compte du contexte et du comportement des autres acteurs. Elle peut s'appliquer aux comportements de firmes, d'organisations ou d'états.

La **stratégie** est la traduction du but poursuivi en termes de programmes et de plans d'actions s'intégrant dans une vision prospective de la ville. Les processus d'élaboration et de mise en œuvre d'une stratégie urbaine dépendent des situations locales spécifiques (échelle de la ville, enjeux, acteurs, etc.) mais aussi de l'évolution dans le temps de la situation locale et de son environnement, nécessitant un réajustement constant des stratégies. <sup>13</sup>

Le **développement urbain** est un concept large, développé à long terme, pour indiquer quel avenir paraît à la fois souhaitable et réalisable aux acteurs locaux.

Le **développement durable**, selon lequel la politique de la ville contribue au développement qui satisfait les besoins actuels, sans compromettre les besoins des générations futures ; référence faite au Rapport Bruntland (CMED, 1988) : le développement durable est celui qui

---

<sup>12</sup> Baraquin, N., Baudart, A., Dugué, J., Laffite, J., Ribes, F., Wilfert, J., (1995), « Dictionnaire de philosophie », Paris, Armand Colin.

<sup>13</sup> Bourdin A. et Prost R. (sous la direction de), (2009), « Projets et stratégies urbaines : Regards comparatifs », éd. Parenthèses, Collection : La ville en train de se faire.

répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins.<sup>14</sup>

La **planification** est un ensemble cohérent d'objectifs et de moyens arrêtés pour le développement d'une ville, en tenant compte des priorités fixées et des contraintes.

Le **projet**, comme terme, recouvre des concepts assez différents comme cela est démontré à partir du cas de Barcelone où G. Henry « qualifie de projet aussi bien l'aménagement d'un espace public dans un quartier que la planification de la ville olympique ». <sup>15</sup> J-P. Charrié considère que « si cette utilisation abusive montre la force de la mode dans l'adoption d'une terminologie, cela est également source de confusion ». <sup>16</sup>

Le **projet urbain**, en tant que concept à Barcelone, traite des quartiers ou des friches, en restant respectueux de l'histoire, du patrimoine, en prenant en compte les souhaits des habitants, en s'inscrivant pour y parvenir dans l'espace vécu.

A l'origine, le **projet urbain** concerne le quartier. En revanche, son intervention à l'échelle de la ville ou l'agglomération vise plus à corriger les fragmentations urbaines qu'à donner un dessein à la ville. <sup>17</sup>

*Urban design, the art of city building, is concerned with the methods used to organize and structure the urban realm as distinct from the detailed design of the private design.* <sup>18</sup>

[Le **design urbain**, l'art de construire une ville, s'intéresse aux méthodes utilisées pour organiser et structurer le domaine urbain, à la différence du design détaillé du design privé].

L'**espace public urbain** : il s'agit des rues, ruelles, boulevards et avenues, places, promenades ou esplanades et jardins publics. Aussi, faut-il inclure l'espace public à l'intérieur d'un centre commercial ou l'espace ouvert d'un marché, un Souk ou un grand bazar.

La **prise de décisions** se caractérise par l'accent mis sur la 'connexité' des décisions entre elles plutôt que de l'importance relative liée à chaque décision.

Les **outils**, concernent la prise de décisions pour une stratégie urbaine partagée.

Les **instruments**, réglementent l'intervention sur la ville ou le territoire.

---

<sup>14</sup> Commission Mondiale sur l'Environnement et le Développement (CMED), dite commission Brundtland, (1988), « Notre avenir à tous », éd. du Fleuve, Montréal.

<sup>15</sup> Henry, G., (1991), « Barcelone, ville et architecture », éd. G. Gili, Barcelone.

<sup>16</sup> Charrié, J-P., (1996), « Les leçons d'un colloque », in 'Villes en projet(s)', sous la direction de Charrié, J-P., Centre d'études des espaces urbains (CESURB), éd. Maison des sciences de l'homme (MSH) d'Aquitaine, Talence, p. 13.

<sup>17</sup> Idem.

<sup>18</sup> Cliff Houghtin, Taner Oc, Steven Tiesdell, (1995), "Urban Design: Ornament and Decoration", Butterworth Architecture, Oxford, p. 1.

Le **tissu urbain** : ensemble des constructions, équipements et réseaux constitutifs d'une ville ou d'un quartier.<sup>19</sup>

Le **patrimoine** est l'héritage commun d'une collectivité, d'un groupe humain. Chaque génération n'existe que grâce au patrimoine reçu de celles qui l'ont précédé et elle doit transmettre aux générations futures un patrimoine, si possible valorisé et actualisé.<sup>20</sup>

La **bonne gouvernance**, selon laquelle l'administration est à l'écoute du citoyen et agit dans l'intérêt général dans un cadre transparent.

L'**urbanisme transitoire** est une réponse à de nouveaux usages. Les projets temporaires et éphémères liés à des événements culturels, festifs ou à l'organisation d'hébergement d'urgence, exige une nouvelle façon de construire la ville sans nécessairement tenir compte d'un usage définitif et figé ; ce qui implique la révision des règles à respecter.

Les **villes-portes** ont une fonction redistributrice, donnant accès au territoire d'un pays et à ce titre captent de nombreux flux venant de l'étranger et les redistribuent au reste du territoire. En outre, elles assurent les connexions et les échanges avec les autres continents et les autres villes-mondiales.

L'**information factuelle** : qui s'en tient aux faits, qui les présente sans les interpréter.<sup>21</sup>

L'**hinterland** désigne la zone d'influence et d'attraction économique d'un port, c'est à dire la zone qu'un port approvisionne ou dont il tire ses ressources.<sup>22</sup>

Le **bench marking** est une démarche comparative aux multiples usages, aux diverses applications. Les résultats d'une opération de *bench marking* seront aussi un précieux enseignement lors d'une analyse stratégique en complément d'une étude SWOT.

### 1.1.3. État de la question :

Les villes, les paysages et les systèmes sont le tissu construit qui fait le lien entre les personnes et les lieux. Il est en constante évolution en fonction des tendances de la société et crée un cadre où tous les sujets tels que l'environnement, l'équité sociale, la viabilité économique constituent les ingrédients clés du concepteur. Les changements s'appuient sur des stratégies de transformation des villes, des méthodologies de régénération des aires

<sup>19</sup> Tissu urbain - Dictionnaire du BTP - Eyrolles  
<https://www.editions-eyrolles.com/Dico-BTP/definition.html?id=8893>

<sup>20</sup> Petit Larousse illustré, 1992.

<sup>21</sup> [https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/factuel\\_factuelle/32622](https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/factuel_factuelle/32622)

<sup>22</sup> <https://www.glossaire-international.com/pages/tous-les-termes/hinterland.html>

métropolitaines, des concepts de design définissant les espaces privés et publics, pour imaginer des scénarios futurs répondant aux effets de nos univers numériques.

Face à des défis comme la croissance des populations urbaines, l'habitat informel, le déclin économique et le changement climatique, la planification urbaine stratégique est passée du contrôle à la flexibilité en intégrant plus de considérations social et économique aux dimensions physique et spatiale de la planification. Donc, il s'agit de l'organisation générale d'un projet de développement urbain qui consiste à déterminer les axes d'intervention prioritaires et les modalités de mise en œuvre d'une action coordonnée des acteurs.

Elle permet également de rendre compte de relations de coopération ou de pouvoir, comme le montrent les ouvrages de Crozier et Friedberg.<sup>23</sup> Les économistes, en particulier lorsqu'ils se réfèrent à la théorie des jeux, définissent plutôt la stratégie comme le (ou les divers) comportement(s) cohérent(s) qu'un acteur peut avoir en fonction des variables sur lesquelles il peut jouer et des marges de manœuvre dont il dispose, en fonction de la structure de jeu et du comportement possible des autres joueurs. Le très célèbre dilemme du prisonnier illustre le problème du choix d'une stratégie dans une situation d'incertitude.<sup>24</sup>

La référence à la théorie des jeux permet d'interpréter la définition précédente en insistant sur deux points : quelles sont les actions possibles dans la situation où se trouve l'acteur stratège ? Quel type d'anticipation peut-il faire du comportement de ses partenaires ou concurrents ? On voit alors que dans des situations - typiques du domaine urbain - où les actions possibles sont nombreuses (il faut donc choisir) et où les partenaires et concurrents ne sont pas clairement définis par un système, mais où on peut les sélectionner, le travail de construction de la situation est partie intégrante de la stratégie. Mais une ville n'est ni une entreprise, ni un groupe constitué, ni un individu. Peut-être n'est-elle pas autre chose qu'une idée, que tout le monde ne partage pas et qui n'est pas la même pour tout le monde. En tout cas, sa définition est beaucoup moins claire que celle de l'Etat ou celle de la municipalité. Parler de stratégie urbaine pose un ensemble de problèmes.<sup>25</sup>

Est-ce pour cette raison que le dictionnaire de l'urbanisme Merlin-Choay<sup>26</sup> ne comporte aucune entrée au terme stratégie ?

A l'opposé le livre de H. V. Savitch et P. Kantor<sup>27</sup> est consacré à la stratégie de dix villes des Etats-Unis et d'Europe de l'Ouest dans le contexte de la mondialisation. On se fait une idée claire de ce qu'ils entendent par stratégie à travers la citation suivante :

<sup>23</sup> Crozier, M., Friedberg, E., (1993), « *L'acteur et le système* », Paris, Seuil, 1977 ; Friedberg, E., « *Le pouvoir et la règle : dynamiques de l'action organisée* », éd. Seuil, Paris.

<sup>24</sup> C'est d'ailleurs à cette définition que se réfère le célèbre Vocabulaire technique et critique de la philosophie de Lalande, dans son supplément.

<sup>25</sup> Bourdin A. et Prost R., op. cit.

<sup>26</sup> Merlin, P. et Choay, F., (1988), « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement », édition PUF, Paris. 1988.

<sup>27</sup> Savitch, H. V., Kantor, P., (2002), "Cities in the International Marketplace", Princeton, Princeton University Press, p. 101.

*“During the past three decades our cities responded to economic restructuring by choosing a variety of policy responses. Over time these discrete decisions culminated in strategies. In this chapter we describe these pathways of development and explore their character. We focus on two different kinds of urban development - social and market centered. Do cities pursue different strategic directions or do local responses suggest a common trend? What are the dominant patterns of variation? Do cities behave strategically over a sustained period?”*

[Durant les trois dernières décennies, les villes que nous étudions ont répondu aux nécessités de la restructuration économique en choisissant des réponses politiques variées. Dans la durée, ces décisions ponctuelles ont formé des stratégies. Dans ce chapitre, nous décrivons ces « chemins de développement » et nous explorons leurs caractéristiques. Nous nous concentrons sur deux types de développement urbain, centré sur le social et le marché. Est-ce que les villes empruntent des voies stratégiques différentes où bien est-ce que les réponses locales montrent une tendance commune ? Quels sont les principaux types de variations ? Est-ce que les villes se comportent stratégiquement sur une longue période ?]

De cela on tire plusieurs idées importantes. La stratégie est conçue ici comme un concept analytique (un peu à la manière dont Lucien Karpik parlait de logiques d'action à propos des multinationales) :<sup>28</sup> il ne s'agit pas tant de s'interroger sur l'intentionnalité que de saisir des grandes cohérences dans le comportement « des villes ». Ces dernières sont clairement représentées par les émetteurs de politiques publiques, en fait par les acteurs publics. On mesure les tendances de l'action publique.

L'objet auquel s'applique la stratégie n'est pas indifférent. Il s'agit de se plier à cette obligation pour survivre qu'est la croissance, face à une contrainte, la restructuration économique. On se trouve dans un cadre de concurrence dont les enjeux, les règles et même les acteurs sont relativement bien définis.

Mais une ville ne se limite pas aux acteurs publics et aux actions concernant le développement économique dans un contexte concurrentiel. Pour élargir la définition de ce qu'est une stratégie urbaine on peut partir de deux idées liées. La première est qu'une ville, en tant qu'acteur collectif dans un système politique ou sur un marché, est d'autant plus efficace qu'autour d'un acteur public leader, d'autres acteurs divers se mobilisent sur la durée en fonction d'objectifs communs (*growth coalitions*, régimes urbains, etc.) et/ou constituent un système de coopération stable et régulé (système d'action concret) éventuellement collusif. La question de la mobilisation et du périmètre du système d'acteur se trouve donc toujours posée.<sup>29</sup> La deuxième est qu'une ville n'est pas seulement un acteur à constituer pour conduire une action collective en faveur de la ville.

<sup>28</sup> Karpik, L., (1972), « Sociologie, économie politique et buts des organisations de production », in *Revue française de Sociologie*, vol. 13, no 3, juillet septembre 1972, pp. 299-324.

<sup>29</sup> De l'intéressement au sens de : Akrich, M., Callon, M., Latour, B., « A quoi tient le succès des innovations ? 1 : L'art de l'intéressement », in *Gérer et comprendre, Annales des Mines* (11), 1988, pp. 4-17.

C'est aussi un rassemblement humain qui a besoin de s'organiser. C'est un ensemble de biens, de services, d'objets et d'espaces qui sont plus ou moins bien reliés et organisés. On peut considérer que ce désordre est porteur de dynamismes et l'utiliser au maximum ou simplement le laisser faire. On peut au contraire vouloir établir un ordre, l'inscrire dans des institutions, des territoires délimités, une hiérarchie des lieux etc. On postulera donc qu'une dimension importante de la stratégie urbaine porte sur les choix de définition et de constitution de la ville elle-même en tant qu'espace (territoire), système, collectivité organisée.

A partir de là on pourrait établir un cadre très simple d'analyse interrogeant deux couples de dimensions croisées : stratégie en tant qu'expression d'une intention, exprimée notamment dans un projet politique et stratégie en tant que logique d'action dominante sur la durée, stratégie en tant qu'elle porte sur l'acquisition de positions dans un système concurrentiel et en tant qu'elle porte sur la constitution même de la ville comme système (social, économique, spatial, politique) dynamique. Ajoutons que toute analyse de la stratégie urbaine suppose de prendre en compte la manière dont ceux qui en sont porteurs définissent son contexte, dans la mesure où celui-ci n'est jamais donné.

Qu'est-ce qui est retenu comme faisant partie du champ d'action des acteurs ou coalitions concernés ? Dans le cadre de quelles catégories de pensée, avec quels outils de connaissance et au travers de quelles interactions entre acteurs appréhende-t-on les objectifs souhaitables, ceux entre lesquels il faut choisir ? Comment définit-on le marché sur lequel on joue et comment étudie-t-on le comportement des concurrents ? Par exemple, comment sont faits les systèmes de veille et de *bench marking* en France par rapport à ce que l'on observe aux Etats-Unis ? A la lumière de ces quelques orientations, quelles leçons tirons-nous des travaux présentés ici ?

Le projet urbain est inhérent à une conception de la ville par fragments et ne peut donc se concilier avec une conception globalisante et uniformisatrice. Or, dans une ville rendue de plus en plus duale par une crise sociale qui se prolonge il reste à inventer un projet global qui la prenne en compte dans toutes ses dimensions et qui puisse enfin intégrer dans leur diversité une multiplicité de projets urbains plus que jamais indispensables.<sup>30</sup> D'ailleurs, l'un des défis essentiels de la ville contemporaine est de rechercher cette cohérence entre stratégie urbaine et projets urbains.

L'apport des sciences sociales démontre que la ville est en perpétuelle mutation. Comment introduire ce mouvement dans les démarches urbaines et l'organisation des services ? La mise en place des directions de la prospective et du développement durable au sein des

---

<sup>30</sup> Tomas, F., (1996), « Projet de ville et projets urbains sont-ils incompatibles ? », in 'Villes en projet(s)', sous la direction de Charrié, J-P., Centre d'études des espaces urbains (CESURB), éd. Maison des sciences de l'homme (MSH) d'Aquitaine, Talence, (pp. 47-59), p. 56.

agglomérations, la mutation nécessaire des agences d'urbanisme vers les sciences sociales permettent des mutations pour l'avenir dans les méthodes de l'urbanisme.

Afin de mettre en œuvre efficacement l'approche de choix stratégique, il est nécessaire de disposer d'une organisation flexible qui peut être modifiée au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Il nécessite un « chef de processus » capable de coordonner l'ensemble de la procédure.<sup>31</sup> La participation de la population est reconnue mais il reste encore beaucoup à faire pour que les projets se fondent sur le substrat social coexistant au site.

### **1.1.4. Stratégies urbaines (SU) et planification :**

L'urbanisme s'est éloigné des schémas directeurs globaux qui visaient à contrôler le développement spatial d'un territoire entier, à des plans stratégiques plus flexibles. Au même moment, les professionnels urbains sont confrontés à des défis tels que la croissance rapide de la population urbaine mondiale et des villes où le logement est informel, le dénuement social, le déclin économique et l'évolution des conditions climatiques. La planification stratégique contemporaine intègre des considérations plus sociales et économiques dans les dimensions physiques et spatiales de la planification.

Dans le cursus universitaire des études urbaines, il serait bénéfique de faire largement appel à une approche basée sur les cas d'études pour assurer un apprentissage maximum de la théorie et de la pratique. L'affectation pratique se concentre sur l'application d'outils et de connaissances conceptuelles, et permet une expérience réelle de la complexité des problèmes urbains en parlant aux parties prenantes, en visitant des sites et en observant les problèmes sur le terrain. Les résultats du travail pratique peuvent être présentés aux parties prenantes du projet urbain dans lequel ils sont impliqués.

Le débat académique peut porter sur la crise économique et les évolutions sociétales du moment qui appellent une nouvelle approche de développement urbain dans les pays Maghrébins, dont l'Algérie, qui ont des liens pertinents avec les approches et les problèmes. En conséquence du nouveau contexte, il devient souhaitable d'opérer à plus petite échelle, avec moins de risques et plus de place pour l'initiative privée. Un atelier de recherche, par exemple, sera utile pour la compréhension du rôle, potentiel et défis de l'initiative (collective) privée dans le développement urbain et ses relations avec l'initiative publique.

Ce genre de formation aura l'avantage d'offrir la combinaison parfaite d'étudier des concepts théoriques très pertinents et d'appliquer cette théorie aux défis du monde réel. Cela donnera l'occasion à chacun de travailler avec d'autres étudiants pour développer une stratégie urbaine intégrée pour le cas d'étude et d'analyser individuellement les processus de planification dans la ville choisie.

---

<sup>31</sup> Khakee, A. et Stromberg, K., (2010), "Futures Studies and the Strategic Choice Approach in Urban Planning", in *The Journal of the Operational Research Society*, Vol. 44, No. 3 (Mar., 1993), pp. 213- 224, Published on behalf of the Operational Research Society Stable by: Palgrave Macmillan Journals. <http://www.jstor.org/stable/2584191> [Accessed: 28/01/2010].



A travers l'ouvrage '*Projets urbains durables : stratégies*' d'Ariella Masbounji (2012), il est bien noté qu'en face aux peurs liées aux dérèglements environnementaux, aux crises économiques et sociales, le renouveau des projets urbains est un message d'espoir. Les projets urbains présentés dans ce contexte sont innovants et dessinent une nouvelle donne, ils renouent avec des savoirs anciens, mettent des techniques en constante progression au service des projets et assument un rôle croissant de la société civile. Affrontant le triple défi de la connaissance, de l'engagement politique et de l'évolution comportementale et démocratique, les projets urbains, qui savent établir des liens entre les hommes, les espaces et les fonctions, sont capables d'anticiper l'avenir et d'œuvrer à une meilleure équité sociale et territoriale.<sup>32</sup>

A cet égard, les études du future (ou prospectives), utilisées comme moyen pour étayer à long terme et larges perspectives de la planification, avaient jusqu'alors été principalement utilisées au niveau national, mais il y avait maintenant un intérêt croissant à les utiliser au niveau municipal.<sup>33</sup>

La planification « est considérée comme un processus continu : un processus de choix stratégique dans le temps ». Il s'agit de choisir de manière stratégique plutôt qu'à un niveau stratégique. L'accent est mis sur la 'connexité' des décisions entre elles plutôt que de l'importance relative liée à chaque décision. « L'approche vise à ne rien faire de plus que d'articuler, aussi clairement que possible, les types de dilemmes auxquels les décideurs expérimentés sont confrontés à plusieurs reprises au cours de leur travail, et les jugements souvent intuitifs qu'ils font en choisissant comment réagir ». <sup>34</sup>

## 1.2. Enjeux particuliers : entre discours et réalité

Aujourd'hui, les enjeux de la ville durable font appel à de nouvelles alliances de compétences, entre généralistes et spécialistes, urbanistes des sphères publiques et privées, économistes et sociologues de l'urbain.<sup>35</sup> En effet, le débat entre *planners* et *designers* prend la forme de nouvelles alliances d'expériences et de regards sur le développement territorial, l'urbanisme de la grande échelle, la mise en œuvre des projets urbains stratégiques. A titre d'exemple en France, entre réseaux de ville, bassins de vie et nouvelles cohérences géographiques, des intercommunalités de projet émergent autour d'enjeux supra-communautaires questionnant la gouvernance des grands territoires.

Redoutey poursuit et affirme que si l'urbanisme stratégique et réglementaire privilégie une vision zénithale et unitaire, il peine à appréhender la diversité de la vie urbaine, dans ses

<sup>32</sup> Masbounji, A., (2012), « Projets urbains durables: stratégies », Collection Projet Urbain, éd. Le Moniteur.

<sup>33</sup> Stromberg, K., (1979), "Kommunala framtidsstudier", (Future studies for municipalities). PLAN 5, 429-436.

<sup>34</sup> Friend, J. K. et Hickling, A., (1987), "Planning Under Pressure: The Strategic Choice Approach". Pergamon Press, Oxford.

<sup>35</sup> Redoutey, E., « Stratégies urbaines et territoriales », ER.amp.  
<http://www.emmanuel-redoutey.com/demarches/strategie-urbaine-et-territoriale> [consulté le 19/9/2017]

dimensions sociales et sensibles. L'émergence d'une écocitoyenneté enrichit le débat local et la coproduction de l'espace public entre ceux qui le conçoivent, le gèrent et le pratiquent, renvoyant aux démarches volontaires de concertation et de participation à des petites échelles de projet.

Dans le processus de production de la ville, la qualité environnementale des aménagements urbains se construit au stade des études urbaines et paysagères pré-opérationnelles, sur la base de diagnostics fins concourant à la connaissance d'un état initial. La qualité environnementale des aménagements urbains forme ainsi une composante à part entière de la programmation urbaine, impliquant un même processus de définition par étape : réalisation d'un diagnostic, validation d'objectifs, scénarios de traitement et de gestion, définition des actions à mettre en œuvre par les acteurs techniques et opérationnels de l'aménagement (maître d'ouvrage, aménageur, concepteurs urbains, opérateurs et architectes).<sup>36</sup>

### **1.3. L'urbanisme figé tire sa révérence :**

L'urbanisme n'est pas un débat technique, selon Jean-Yves Chapuis, mais « un moyen de permettre aux gens de bien vivre la ville. Chaque personne doit pouvoir choisir où elle réside en fonction de ses contraintes et de ses envies. Il faut donc créer une nouvelle ingénierie urbaine en incluant la sociologie, la culture et le commerce. Le réaménagement du quartier de la Part-Dieu, à Lyon, est exemplaire à ce titre, avec 13 compétences autour de l'architecte urbaniste du projet ».<sup>37</sup>

De nos jours, il est établi que la conception d'un urbanisme figé est largement dépassée et qu'il faut repenser la ville autrement, privilégiant une mixité fonctionnelle et sociale des espaces, pouvant aller même jusqu'à un urbanisme transitoire. Devant ces transformations inévitables, de nouvelles politiques urbaines sont renouvelées autour du concept de ville durable, lequel contraste avec l'idée d'une ville figée dans ces espaces, ces fonctions et ces mobilités. Ainsi, faut-il accepter la ville comme une entité changeante et réversible en lien permanent avec les évolutions sociales et sociétales.

### **1.4. Mutation de la demande des citoyens :**

Créer de l'intelligence collective, émerge comme le meilleur moyen de régler les problèmes de démocratie et gouvernance urbaines. La disposition des citoyens à participer à la concertation et la consultation, en tant que partie prenante concernée par les projets urbains à l'échelle de leur quartier ou leur ville, interpelle les pouvoirs publics à ne ménager aucun effort afin de réunir les conditions nécessaires pour l'aboutissement de cette implication

---

<sup>36</sup> Idem.

<sup>37</sup> En savoir plus sur [https://www.lesechos.fr/18/03/2015/LesEchos/21900-373-ECH\\_-la-strategie-urbaine-avant-le-projet-urbain---.htm#AZbLZ8SmTA3TBVMp.99](https://www.lesechos.fr/18/03/2015/LesEchos/21900-373-ECH_-la-strategie-urbaine-avant-le-projet-urbain---.htm#AZbLZ8SmTA3TBVMp.99). Les Echos | Le 18/03/2015

Jean-Yves Chapuis, consultant en stratégie urbaine et enseignant à l'Ecole nationale supérieure d'architecture Val-de-Seine. Auteur de « Profession urbaniste » aux Editions de l'Aube.

citoyenne. Il faut les laisser faire davantage et moins intervenir. John Habraken,<sup>38</sup> un farouche défenseur de la 'participation', est allé encore plus loin dans son raisonnement à travers son ouvrage « une alternative face au logement de masse ».<sup>39</sup>

Le point de départ de la théorie d'Habraken vient de l'hypothèse (peut être quelque peu optimiste) que, si les citoyens, soucieux de l'environnement qui les entourent, chercheront à l'entrevoir voire l'améliorer, alors l'environnement bâti doit encourager les habitants à être responsable de leur propre territoire. Un environnement distinguant clairement les espaces et parties dont l'occupant doit avoir la responsabilité, rendre ainsi propice le besoin pour l'habitant d'en être responsable. Il semble alors évident qu'un bâtiment doit être conçu de manière à ce que chaque partie s'adresse clairement à l'ensemble des individus la concernant. Or, la répartition du processus constructif doit refléter les différentes strates de prise de décisions et la définition des responsabilités entre chaque ensemble d'individus.<sup>40</sup>

Habraken définit alors cette division du processus par plusieurs descriptions des connexions entre les éléments du bâti, créant à leur tour des édifices autorisant leur modification ou désassemblage et ainsi transformant la construction en acte de fabrication en opposition avec la reproduction standardisée industrielle.

Pour Habraken,<sup>41</sup> « nous ne devrions pas prédire ce qui va se passer, mais essayer de prévoir l'imprévu ».<sup>42</sup> Afin de pouvoir s'adapter à l'imprévu, il suggère donc l'introduction de différents niveaux de prise de décisions dans le processus constructif concernant le tissu urbain, le *support* et l'« *infill* »<sup>43</sup> ; les deux derniers faisant référence au squelette du bâtiment et à son aménagement. Cette séparation entre support et aménagement qui définit la colonne vertébrale de l'*Open Building* par sa distinction de différents niveaux de contrôle, de responsabilité et enfin de technique, dans l'intention de restaurer une relation naturelle entre l'habitant et son environnement tel qu'on le constate depuis des millénaires avant notre époque.

De plus cette « recherche autour de la théorie de l'*Open Building* »<sup>44</sup> devient la clé pour une réduction du gaspillage en sollicitant une coordination entre dimensionnement et

---

<sup>38</sup> Architecte néerlandais, diplômé de TU Delft en 1955, il s'intéresse comme s'intitule son livre à : une alternative face au logement de masse. Il est intéressant de noter son intérêt tout particulier pour le logement, un intérêt qui, au préalable, ne faisait pas partie des principales préoccupations du monde de l'architecture, et qui sera le point central de la réflexion d'Habraken, réflexion autour de laquelle il élabore la théorie de l'*Open Building* (à ne pas confondre avec *Open Form*) intégrant les notions de *Support and Infill*.

<sup>39</sup> Habraken, N. J., (1972), "Supports, an Alternative to Mass Housing", London Architectural Press, (1961 en Néerlandais, Amsterdam).

<sup>40</sup> Cuperus Ype, (1996), "Housing for the Millions. The Challenge Ahead", in Conference papers, Hong Kong. Ype Cuperus à la tête de l'OBOM Group.

<sup>41</sup> Comme il fut le cas chez Cedric Price et le Non Plan.

<sup>42</sup> Habraken, N. J., op. cit.

<sup>43</sup> En anglais le terme « *Infill* » sous-entend un acte de remplissage, de prise de possession d'un espace.

<sup>44</sup> Au fil du temps et des intérêts pour cette théorie, un laboratoire dont il est maintenant le directeur, la SAR (Stiching Architecten Research) établie en 1965, explore les perspectives énoncées dans son livre, tandis qu'un

positionnement plutôt que la découpe improvisée sur place, utilisant ainsi l'information plutôt que l'énergie, permettant aussi la réutilisation des éléments constructifs et leur durée de vie.

#### 1.4.1. Compatibilité avec les fortes contraintes budgétaires :

La baisse de moyens impose une autre manière de construire les villes. Il n'est plus nécessaire de faire des projets pour vingt ans, mais plutôt d'anticiper et de préparer les évolutions à venir. Ce n'est plus l'ère de la politique quantitative, mais qualitative.

L'anticipation des besoins, face à un environnement technologique assez mouvant, impose également à la ville de réfléchir à ces évolutions, de manière beaucoup plus importante. Des sociologues travaillent sur certains points, comme Gilles Lipovetsky qui a démontré comment le travail et la vie personnelle se sont mélangés,<sup>45</sup> par exemple. La solitude est un autre thème qui incite à réfléchir à des équipements publics capables de favoriser des rencontres. La retraite est encore un autre de ces thèmes à prendre en considération de manière plus importante. Ces éléments doivent valider ou ne pas valider un projet, à le repenser, l'affiner, l'améliorer.

#### 1.4.2. L'urbanisme nécessite une vision plus globale :

C'est en ces termes qu'en France, par exemple, le Supplément Entreprises et Collectivités s'est exprimé dans sa rubrique 'initiatives locales' : La stratégie urbaine avant le projet urbain, il faut réintroduire de la mixité sociale, mais partout. Le problème dans le 16<sup>e</sup> arrondissement parisien n'est pas évoqué alors qu'il est encore plus frappant qu'ailleurs. Sachant que la ville ne peut pas tout régler non plus.<sup>46</sup>

En effet, l'urbaniste se trouve aujourd'hui face à un dilemme, la ville doit d'abord être éthique, jolie, agréable et pas simplement pratique comme le suggère la vision de la ville connectée actuelle. Aussi, il doit considérer le risque du sacrifice générationnel à travers l'urbanisation comme ce fut le cas dans les années 1970-80 en France :

*Je n'ai pas de vision sacrificielle, nous sommes responsables des générations futures. Les citoyens que nous interrogeons ne nous parlent pas de logements sociaux, ils n'en veulent pas. Il faut simplement que les politiques puissent nous dire que le bonheur doit être partagé par tous.*<sup>47</sup>

---

autre, le groupe OBOM de TU Delft, étudie depuis les années 1980 les questions relatives à la mise en œuvre de telles idées en pratique. Avec la SAR, il développera le concept du Tartan Grid, une maille d'une trame de 10 et 20 cm comme base de conception pour différents niveaux de décision et précision, modèle largement exporté à l'internationale.

<sup>45</sup> Lipovetsky, G. et Jean Serroy, J., (2006), « Le bonheur paradoxal. Essai sur la société d'hyperconsommation », éd. Gallimard, Paris.

<sup>46</sup> Supplément Entreprises et Collectivités // Initiatives Locales : « La stratégie urbaine avant le projet urbain ! »

<sup>47</sup> Propos recueillis par Guillaume Bregeras, [gbregeras@lesechos.fr](mailto:gbregeras@lesechos.fr) En savoir plus sur : [https://www.lesechos.fr/18/03/2015/LesEchos/21900-373-ECH\\_-la-strategie-urbaine-avant-le-projet-urbain----.htm#AZbLZ8SmTA3TBVMp.99](https://www.lesechos.fr/18/03/2015/LesEchos/21900-373-ECH_-la-strategie-urbaine-avant-le-projet-urbain----.htm#AZbLZ8SmTA3TBVMp.99)

## 1.5. Stratégies urbaines (SU) : ville adaptable, ville durable

Avant qu'une famille ne pousse la porte d'un promoteur, se déroule une série d'étapes durant laquelle élus, aménageurs, promoteurs, architectes, bureaux d'études et experts s'accordent pour aboutir à la création d'un morceau de ville. **Sur quoi se fondent leurs stratégies ?** La ville subit-elle une forte pression foncière ou accuse-t-elle une courbe démographique descendante ? Quelle est la composition des familles ? Quels sont leurs revenus, leur capacité d'endettement ? Quels sont leur mode de vie, leur mobilité, leurs aspirations pour se loger ? Quelles sont les qualités du site ? Que permet le PLU ? Les réponses à ces questions sont des préalables à tout projet de promotion. Mais il faut aussi, selon la présidente d'Ad Vitam Béatrice Mortier, promotrice dans la région de Montpellier, « être à la pointe sur les évolutions techniques, les innovations touchant l'écologie ». <sup>48</sup>

Dans un quartier excentré de Montpellier, elle s'apprête à transformer un bâtiment de bureaux en logements destinés à des familles sortant du parc social et/ou qui auront du mal à financer leur achat. Avec les banques, elle travaille sur leurs possibilités de financement. Avec un gestionnaire, elle définit les attentes des futurs habitants. Douches ou baignoires ? Cuisines ouvertes ou cuisines fermées ? Chambres de 10 ou 12 mètres carrés ? Présence d'enfants, d'adolescents ou d'étudiants ? De ce travail découlera la typologie. Commence alors le projet avec l'architecte, puis l'analyse des plans avec un gestionnaire et des vendeurs. « A partir de là, je diminue le nombre de surprises et je lance la commercialisation ». <sup>49</sup>

### 1.5.1. Des espaces à partager :

Au sud-est, dans les nouveaux quartiers montpelliérains, Kaufman & Broad a livré un immeuble avec l'architecte catalane Carmen Santana. Au rez-de-chaussée, se trouve une salle de gymnastique équipée et intégrée au hall d'entrée. Même si cela a été apprécié, les acheteurs ont refusé les espaces communs dans les étages, qui ont muté en lieux autonomes rattachés à un appartement pour y installer un bureau ou loger un parent. Néanmoins, Béatrice Mortier pense que la clientèle existe, « une fois les enfants partis, les besoins évoluent. Jusqu'où les gens sont prêts à aller différer ici, à Lille, Paris ou ailleurs ». <sup>50</sup> Dans une autre opération, l'architecte et le maître d'ouvrage prévoient une cuisine avec tables et bancs en béton pour des moments festifs. Y sera accolé un jardin d'agrément ou potager. Le syndic aura en charge la gestion du lieu, son occupation, son nettoyage.

### 1.5.2. S'adapter au sein d'une métropole :

Dans la première couronne parisienne, à Montreuil, des collectifs d'associations et d'habitants se sont créés pour s'opposer à certaines opérations immobilières. Pour les réguler, une charte

<sup>48</sup> Stratégies urbaines : Territoires #Ville adaptable#Ville durable. Rédigé par Sylvie Groueff, Publié le 22/11/2017

<sup>49</sup> Idem.

<sup>50</sup> Idem.

de la construction durable a été élaborée à partir d'une démarche participative. Le document aborde différents sujets : maintenir une mixité sociale jusque dans le pavillonnaire, encadrer les prix de sortie avant dépôt du permis de construire, favoriser le bioclimatisme et les logements traversants. Les plans sont regardés par les services et les chantiers suivis jusqu'à la livraison. La fédération des promoteurs de l'immobilier conteste cette charte sans valeur juridique, mais pour Gaylord Le Chequer, adjoint à l'urbanisme, « elle (nous) donne des ambitions au-delà du code de l'urbanisme. Incitative, elle fait gagner du temps à ceux qui la respectent, génère de meilleures relations avec les riverains ». La charte met en exergue les spécificités du territoire.<sup>51</sup>

Le patrimoine agricole des murs à pêches et les bâtisses horticoles qui s'y rattachent ou le bâti industriel sont cités comme éléments remarquables. La ville n'ayant pas les moyens d'user du droit de préemption, la charte lui permet de peser sur l'évolution des constructions et d'éviter des démolitions. Le PLU en cours de révision devrait prolonger la réglementation des préconisations en les adaptant aux caractéristiques de certains lieux. Dans le bas Montreuil, l'entreprise Decaux cherche à se défaire, au profit de promoteurs, de deux halles considérées comme intéressantes.

La ville négocie pour favoriser un acheteur à la recherche de surfaces atypiques. Car l'enjeu est aussi de générer de l'activité, conserver des entreprises, ne pas construire que du logement. Gaylord Le Chequer craint que la logique du Grand Paris, l'éloignement du terrain des agents chargés des dossiers d'aménagement, ne fragilise ces efforts pour la préservation des singularités montreuilloises. La charte et le nouveau PLU seront, espère-t-il, une aide pour faire valoir auprès de la Métropole du Grand Paris qu'habiter à Montreuil doit rester le choix d'un mode de vie.

### 1.5.3. Une vision d'ensemble :

A la tête de l'établissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux-Euratlantique, Stephan de Faÿ œuvre à la fabrication d'un morceau de ville de 738 hectares répartis sur les communes de Bordeaux, Floirac et Bègles. La programmation (250 000 m<sup>2</sup>) comprend logements, bureaux, équipements publics, espaces publics, activités productives et culturelles pour à terme accueillir 40 000 nouveaux habitants et 30 000 emplois. Pour Stephan de Faÿ, « ces objectifs quantitatifs doivent être au service d'une vision d'ensemble, une réflexion sur la **mixité urbaine plutôt que** sur une **juxtaposition de fonctions**. Nous devons nous projeter dans la vie du futur habitant, salarié ou promeneur. Dans une vingtaine d'années, nous ne travaillerons plus de la même manière. Il faudra pouvoir adapter les immeubles aux nouveaux usages ».<sup>52</sup> L'argent public se faisant rare, la sobriété et l'investivité sont de mise pour atteindre l'équilibre économique. Le projet d'une piscine aboutit parce que l'investisseur s'engage sur le long terme et les tarifs. Au-dessus du bassin s'étagera un programme de logements.

<sup>51</sup> Groueff, S., (2017), « Stratégies urbaines : territoires, ville adaptable, ville durable ». Article paru dans EcologiK 55 : Ville adaptable (sept-oct-nov 2017)  
<https://www.ecologikmagazine.fr/strategies-urbaines-a1105>

<sup>52</sup> Stephan de Faÿ, directeur général de l'établissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux-Euratlantique.

Le directeur général d'Euratlantique, qui par ailleurs reconnaît les fortes contraintes des cahiers des charges de l'EPA, explique que : « Pour les candidats, l'intérêt était d'accéder à un foncier très bien situé (près de la gare Saint-Jean). En face sera édifié un bâtiment regroupant du logement, des bureaux, un centre de propreté municipal, une salle de sport, un parking et des commerces en pied d'immeubles. Tout ça dans un mouchoir de poche dans un secteur où le foncier est rare. Les coûts sont minorés ; la superposition de fonctions produit des façades actives ».

L'isolation par l'extérieur est proscrite, les façades en béton, en brique pleine ou en pierre contribuant à la pérennité du bâtiment sont attendues : les architectures doivent garantir un confort de vie. Les procédés constructifs simples sont encouragés, car supportant des évolutions ultérieures peu onéreuses, comme des descentes de fluides bien positionnées. « Dans nos consultations, il y a un socle intangible et une part négociable. Le promoteur peut choisir de privilégier un thème (structure en bois, digitalisation du bâtiment, pièce en plus, espaces partagés). Si la proposition enrichit le projet d'ensemble, nous y sommes attentifs. Nous fixons les prix des terrains avant les consultations et imposons la mission complète à l'architecte. Enfin, nous inspirant du *name and shame*,<sup>53</sup> nous auditerons les bâtiments sur deux à cinq années et envisageons de diffuser les résultats. Ce n'est pas la panacée mais afficher notre exigence », conclut Stephan de Fay.

### 1.5.4. Partir du diagnostic :

Pour Jean-Cédric Loustalot, directeur adjoint Villes et projets chez Nexity, « prendre le temps d'analyser nos territoires d'intervention se révèle payant d'autant que nous capitalisons à partir de nos expériences passées. Nous pouvons présenter aux élus une photo à un instant T : le territoire, la composition des familles, leurs revenus, la pyramide des âges, les lieux de travail. Cela nous permet de réinterroger les ambitions de la commune (y compris en cours de commercialisation), d'expliquer que tel choix entraîne telle évolution, d'exposer notre vision de la ville ».<sup>54</sup>

Sur 17 hectares à l'est de Toulouse pour un programme d'environ 100 000 m<sup>2</sup>, en répondant à un appel d'offres avec le paysagiste Michel Desvigne, « j'annonce que notre parti pris sera de garder l'élément paysager qui caractérise le lieu ». A Nice, sur une ZAC de 300 000 m<sup>2</sup> « pour 70 000 m<sup>2</sup> à construire, nous soulevons les contradictions du plan guide et les souhaits de la collectivité sur le bioclimatisme. Notre travail consiste à revenir sur le plan-masse même au risque de perdre. C'est aussi un moyen de se différencier sur le long terme. Quitte à être clivant par rapport au cahier des charges, si nous décidons d'y aller c'est avec nos valeurs ». Encore faut-il pouvoir les tenir. A Creil dans un quartier très populaire, des budgets ANRU

<sup>53</sup> Littéralement, « name and shame » veut dire « nommer et faire honte », ou « nommer et couvrir de honte ». Tout est dit. Il s'agit de montrer du doigt. Respect du contradictoire, transparence des données : ce procédé du « Name and Shame », inspiré des pays anglo-saxons.

<sup>54</sup> Jean-Cédric Loustalot, directeur adjoint Villes et projets chez Nexity.

ont été mobilisés pour améliorer espaces publics et logements. « Nous décidons de créer des maisons de ville ». <sup>55</sup>

A Beauvais, « nous partions également pour le même type de réalisation, mais la maire a souhaité du collectif. Les maisons à Creil se vendaient plus cher et mieux que les appartements de Beauvais où les immeubles existants avaient été refaits. Les gens se retrouvaient dans du neuf ou du réhabilité avec un niveau de loyer très faible. Pourquoi quitter le parc locatif ? A Creil, les acheteurs étaient prêts à faire un effort pour sortir de logements vieillissants, sans isolation thermique. La maison était un rêve absolu. Nous avons vendu à 95% à des habitants du quartier. A Beauvais, en cours de commercialisation, nous avons procédé à un redécoupage du programme avec des maisons triplex ». Car la demande majeure des acquéreurs reste la maison de ville. <sup>56</sup>

Ainsi, être en capacité de modifier un projet alors que sa commercialisation est entamée demande de répondre au plus près des attentes des habitants. « Dans les Yvelines, j'ai fait de la maison de ville de 50 m<sup>2</sup>. Cela se vend toujours mieux que l'appartement. Nous avons fait un ensemble type corps de ferme avec une courée. Cela vaut aussi dans les tissus denses. Plus l'offre existante est collective, plus la maison constitue une promesse différenciée. Le duplex reprend les codes de la maison. La limite vient de la charge foncière ; à un moment donné, on est moins pertinent avec du collectif ». <sup>57</sup>

## 1.6. Projet urbain (PU) : définition

A l'origine, le projet urbain concerne le quartier. En revanche, son intervention à l'échelle de la ville ou l'agglomération vise plus à corriger les fragmentations urbaines qu'à donner un dessein à la ville. <sup>58</sup> Il évacue plus ou moins les aspects sociaux pour se concentrer sur une démarche qui accorde à l'espace et à la forme urbaine la première place.

Bachofen définit le projet urbain comme un « processus plutôt qu'addition d'opérations, façon de faire la ville plutôt que projet de la ville ». <sup>59</sup> Le projet urbain est apparu comme alternative à l'architecture qui s'est révélée incapable de produire de l'urbain par elle-même et à l'urbanisme de plan qui n'a pas su donner une forme lisible à la ville. En revanche, c'est « un travail sur (l'histoire de la ville) et les histoires des habitants, les traces et les tracés, les éléments fondateurs du paysage urbain et les mutations. Il met en évidence ce qui fait

---

<sup>55</sup> Idem.

<sup>56</sup> Idem.

<sup>57</sup> Idem.

<sup>58</sup> Charrié, J-P., (1996), op. cit.

<sup>59</sup> Bachofen, C., (1987), « Les temps du projet urbain », in Actes du Colloque : 'la construction du lieu urbain', CIEPU, Florence, Sept. 1987.



l'identité des lieux, l'espace et ce qui s'y passe, les pratiques sociales, les représentations qu'ont les habitants et leur univers quotidien ».<sup>60</sup>

La qualité de la forme urbaine dépend des caractéristiques du tissu urbain en question. Celui-ci est « l'intrication de trois ensembles : tracé des voies, découpages fonciers, bâtis. Ces ensembles sont liés mais chacun possède sa logique propre et une durée différente. Le bâti courant ne dépasse guère le siècle, les voies importantes ont une permanence qui leur fait franchir les millénaires. Entre les deux, les découpages fonciers modifiés dans leur détail conservent pendant plusieurs siècles des figures significatives, alors même que le bâti courant a disparu ».<sup>61</sup>

La démarche du projet urbain a pour avantage de laisser entier le caractère problématique de chaque projet et incite à définir le processus créatif adapté à chaque cas. Chaque cas présente une situation de projet particulière.<sup>62</sup> Cependant, « le projet urbain prétend s'inscrire dans la durée. Projet sur un site et dans une aire culturelle donnée, il rencontre les traces et les tracés historiques de la forme urbaine. L'espace du projet urbain est alors déterminé par l'histoire de sa formation ; celle-ci établit des liens de complicité entre ville et citoyen, une véritable continuité liée, au-delà des ruptures, au temps de la culture ».<sup>63</sup>

Dans la ville, on ne peut séparer l'urbanistique de l'architecture et de dissocier l'espace urbain du bâtiment. Ainsi, la définition géométrique de cet espace « dépend de la façon dont sont disposés les bâtiments qui l'entourent ».<sup>64</sup>

L'espace dans lequel se déroule l'activité urbaine a ses limites et ses caractéristiques : il peut être appréhendé et délimité sous un angle géographique (par ses limites physiques), socio-économique (population, structure sociale et activité). La taille de l'espace urbain est bien sûr variable suivant l'activité urbaine : rue, place, quartier ou ville.

Le rôle de chaque édifice public est double : satisfaire à lui même (où il est souvent fait appel aux prouesses techniques pour satisfaire aux besoins spatiaux, fonctionnels et esthétiques), ainsi qu'à ses usagers d'une part, et d'autre part contribuer à donner forme à la rue, au quartier, à la ville.<sup>65</sup>

---

<sup>60</sup> Bachofen, C., (1989), « Le Projet urbain en Europe: diversité et continuité », in 'Pour le projet urbain' -recueil de textes. Fascicule : Processus du projet urbain, 1987-89, (par C. Bachofen, R. Tabouret et B. Woehl), Ecole d'Architecture de Strasbourg, 1989, p. 36.

<sup>61</sup> Panerai, Ph., (1999), « Les trois niveaux », Bulletin de l'école Paris-Villemin, p. 30.

<sup>62</sup> Tabouret, R., (1989), « Fondements du projet urbain: processus et enjeux », Fascicule 1: 'Processus du projet urbain'. Ecole d'Architecture de Strasbourg, 1989; p. 36.

<sup>63</sup> Bachofen, C., (1989), Op. cit.

<sup>64</sup> Krier, R., (1980), « L'Espace de la ville: théorie et pratique », éd. AAM, p. 6.

<sup>65</sup> Von Meiss, P., (1990), « Architecture, ville et territoire », Programme d'Atelier du 4<sup>e</sup> Semestre. EPF-Lausanne, Département d'Architecture, Avril 1990, p. 2.

Dans son entretien au sujet de la 'simultanéité dans le processus', Alvaro Siza indique que « lorsqu'on construit un bâtiment qui est une partie de la ville, quelle que soit son importance, les idées qu'on peut projeter pour plus tard et les plans qui les accompagnent peuvent changer. On ne sait jamais ce qui peut succéder. Une seule chose est sûre, ce sont les existants sur le site, les antécédents de la ville. Même si cette réalité ne semble pas être porteuse par certains de ses aspects, d'une idée du futur mais que ces fragments de réalité sont bien ancrés, alors la future situation qu'on prépare et qu'on finit par créer est nécessairement porteuse en bien des points de ces enracinements qui la relie au passé, par la topographie, l'histoire, etc. ».<sup>66</sup>

On peut définir alors le projet urbain comme « une démarche d'initiative publique qui a pour objet de définir un cadre et une **stratégie d'action** en vue d'induire des dynamiques urbaines (ou un processus de mutation urbaine) en prenant en compte les logiques des agents et les jeux d'acteurs et en articulant les différents registres d'action aux différentes échelles inférant sur ses conditions de concrétisation ».<sup>67</sup>

Il est établi aujourd'hui qu'« un projet urbain est un cadre de pensée pour régénérer la ville au profit de ses habitants. Il est aussi un guide de l'action pour adapter la ville à la demande sociétale et jouer comme levier économique et social. Le projet urbain se traduit par des actions visibles et lisibles sur la ville, support d'usages et d'activités pour les citoyens : embellissement de l'espace public, renforcement de la centralité commerciale et ludique, nouveaux quartiers de qualité ou régénération de quartiers existants ».<sup>68</sup>

Empruntées à l'Italie, les nouvelles politiques de réhabilitation des quartiers ont affirmé la validité du concept de projet urbain. A Barcelone, il s'agissait de traiter des quartiers ou des friches, en restant respectueux de l'histoire, du patrimoine, en prenant en compte les souhaits des habitants, en s'inscrivant pour y parvenir dans l'espace vécu. La reconstruction de la ville à partir des creux était valable dans le cas de Barcelone, mais dès le début des années 1980 « il y a un changement radical car on recherche de nouveau la centralité pour affirmer une image face aux autres villes dans le contexte de concurrence que provoque la mondialisation, et en Europe une intégration de plus en plus marquée ».<sup>69</sup> *L'Ajuntament de Barcelona* s'est posé alors la question de « choisir entre le quartier et l'image olympique, par exemple, qui, par essence, permet d'accéder à l'international ».<sup>70</sup>

La nouvelle municipalité barcelonaise de gauche en 1979, apportait avec elle un projet mûri depuis des années à partir des réflexions des universitaires et des travaux pédagogiques de

---

<sup>66</sup> Siza, A., (1993), « Simultanéité dans le processus. Comme si le temps disparaissait », entretien dans la revue T.A. N° 406 par Dominique Machabert, Février 1993, p. 38.

<sup>67</sup> Ariella Masboungi, (2002), « P.U. en France / French Urban Strategies », (Préface: François Delarue) <http://projet-urbain.blogspot.com/2013/03/projet-urbain-definition.html> [Consulté, le 7 mars 2013]

<sup>68</sup> Idem, p. 7.

<sup>69</sup> Charrié, J-P., (1996), op. cit.

<sup>70</sup> Ajuntament de Barcelona, (1987), « Urbanisme a Barcelona. Plans cap al 92 », Barcelona: Area d'Urbanisme i Obres Públiques.

l'Ecole d'Architecture. D'ailleurs, c'est à un universitaire que l'on confia la responsabilité politique de l'aménagement de la ville ; mais là au moins on osa réorganiser les services techniques municipaux et on donna la direction de l'urbanisme à un architecte Oriol Bohigas.

*Ce dernier, qui revendiquait une 'ville par fragments', se proposa de 'la reconstruire à partir de ses creux', suivant une formule heureuse qui lui est due. Ainsi furent lancés cent projets qui présentent toutes les caractéristiques déjà évoquées. Avec toutefois une dimension supplémentaire : la volonté systématique de structurer chaque projet à partir d'un espace public dont la création est confiée à un architecte. C'est d'ailleurs là que les architectes catalans (professeurs et anciens élèves de l'Ecole d'Architecture) purent donner la pleine mesure de leur esprit créatif. De multiples publications insérées dans les revues spécialisées ou financées par le maire furent, par ailleurs, chargées de le faire savoir au monde entier.<sup>71</sup>*

### 1.7. Méthodologie et phases des travaux de recherche :

Le pouvoir algérien se situe dans une **typologie de système en transition** et la ville algérienne n'est que le reflet de cet état d'appréhension général. Ce contexte de transition « est particulier en ce sens que si le choix du modèle libéral est affirmé dans les discours, la réalité révèle que certains réflexes politiques relèvent encore de modes anciens de l'exercice du pouvoir, et que des formes de monopole s'instaurent de fait ». <sup>72</sup> D'ailleurs, le Programme d'Action Territoriale, PAT 18 axé sur le renouvellement urbain et la politique de la ville, <sup>73</sup> affirme que la **transition urbaine rapide**, mal maîtrisée et encore inachevée engendre de nombreux dysfonctionnements auxquels la gestion urbaine actuelle ne fait que partiellement face.

Malgré le progrès notable enregistré durant le deuxième plan quadriennal (1974-1977) dans différents secteurs, l'échec politique marquait un passif lourd. Alors, « l'Etat entama la critique de ses choix politiques et de sa **stratégie de développement** en 1979, sur la base des résultats du recensement de 1977. Les revers sociaux, économiques et spatiaux furent durs à accepter. La planification de l'économie et de l'espace, remise en question de fond en comble, dut subir un coup d'arrêt de deux ans, le temps de la critique et de la révision du modèle de développement et de ses démarches. Elle ne reprendra qu'en 1980-1984 et 1985-1989 ». <sup>74</sup>

<sup>71</sup> Tomas, F., (1996), « Projet de ville et projets urbains sont-ils incompatibles ? », in 'Villes en projet(s)', sous la direction de Charrié, J-P., Centre d'études des espaces urbains (CESURB), éd. Maison des sciences de l'homme (MSH) d'Aquitaine, Talence, p. 49.

<sup>72</sup> Semmoud, B., (2005), « Grande ville et enjeux de la métropolisation en Algérie », in Actes du Séminaire International SIVIT 2005: 'Villes et territoires : Mutations et enjeux actuels', organisé par le Labo. PUVIT : 12, 13 et 14 novembre 2005, UFAS, Sétif, p. 24.

<sup>73</sup> SNAT, 2010.

<sup>74</sup> Belkhatir, A., (1999), « Villes et territoires en Algérie », in Méditerranée, tome 91, 1/2/1999 : Littoralisation et disparités spatiales, Machrek Maghreb, pp. 73-74. [http://www.persee.fr/doc/medit\\_0025-8296\\_1999\\_num\\_91\\_1\\_3089](http://www.persee.fr/doc/medit_0025-8296_1999_num_91_1_3089) [Consulté le, 22/10/2017].

Dans le but de mettre en œuvre des stratégies urbaines viables, il serait judicieux de s'appuyer sur la démarche dynamique du projet urbain. Car celui-ci correspond à une nouvelle manière de penser l'urbanisme, non pas comme lieu de convergence d'un pseudo consensus suivant une approche statique mais comme un processus évolutif qui conduit à des remises en question permanentes. Il invite à l'ouverture des disciplines qui doivent désormais intégrer une logique de projet : projet politique, projet économique, projet social et projet culturel doivent tous s'exprimer dans un projet urbain qui se veut avant tout un projet collectif. Ainsi son mot d'ordre pourrait être de s'intéresser à la ville réelle et à ses dysfonctionnements plutôt que de rêver à la ville idéale.

Le projet urbain (PU) présente un certain degré de complexité à toutes les échelles auxquelles il s'applique. Cette complexité se révèle concrètement au moment où il faut définir un projet précis à l'échelle du morceau de ville. Effectivement, la difficulté du long terme des grands projets tient principalement à définir des objectifs malgré les incertitudes, les fluctuations et les aléas économiques.

Il s'agit donc de la cristallisation d'une stratégie plus générale dans un projet à traduire dans un programme déterminé. Cette étape du processus correspond au passage des énoncés que l'on peut qualifier de « théoriques » (ambition, objectifs généraux, axes...) à leur réalisation dans la pratique, avec toutes les contradictions, les conflits et les ajustements que ce type d'actions implique.

Prendre en compte l'avis de tous, assurer une évolution du projet au fur et à mesure de la concertation, informer la population sont certes des causes louables mais leur mise en application n'est pas aussi aisée que l'on pourrait le penser. En effet, de nombreuses questions se posent quant à l'organisation de la concertation, l'importance que l'on doit lui accorder, sa place au sein de la procédure, etc. La concertation peut être engagée très en amont de la décision, dès les études préalables. Il est d'ailleurs souhaitable qu'elle soit entreprise le plus tôt possible.

L'existence d'intérêts contradictoires ne doit pas empêcher l'expression d'avis motivés. Au contraire, si la concertation et le dialogue ont raison d'être, c'est justement parce qu'il n'existe pas de solution technique idéale en urbanisme et qu'une nécessité s'impose : construire un consensus.

L'idée de « projet urbain », en mettant en valeur l'importance d'obtenir une synergie entre les acteurs, si l'on souhaite le voir aboutir, renvoie à cette articulation nécessaire entre le décideur et les personnes concernées par l'opération. Les grandes décisions concernant des opérations urbaines sont le reflet des rapports sociaux du moment et reposent, même si ce n'est pas de façon explicite, sur certains choix de société.

Il faut reconnaître enfin que la **concertation** peut constituer un **outil d'aide à la décision** et pourra même enrichir le projet au fur et à mesure de son élaboration.

L'espace public est au cœur du projet urbain car il est reconnu comme l'élément coordinateur et structurant du tissu urbain. A travers des séquences d'espaces différents, il permet le contrôle et la cohérence de l'ensemble et favorise l'articulation du tissu. A travers l'espace public il s'agit d'assurer la continuité qualitative immédiate ainsi que la permanence dans la longue durée de son tracé. L'espace public doit être pensé en termes de continuité et de hiérarchie, d'économie et d'efficacité, et bien évidemment de qualité concernant l'aménagement et les usages.

Le but du projet urbain doit être de produire de l'espace public à travers une série de règles visant à ordonner les compositions urbaines et à mettre en évidence la qualité architecturale. La ville est garante de la notion de continuité car grâce à sa longue durée, elle peut aussi mettre en cohérence les différents fragments et les ruptures des architectures qui s'inscrivent dans une durée plus courte. Le projet urbain doit donc produire du temps, créer un « contexte » constitué de tracés, de découpages et de tout ce qui constitue l'aspect « matériel » d'une ville.

Le traitement des espaces publics est d'autant plus crucial que leur durée de vie est plus importante que la plupart des autres réalisations. Ainsi, quand on décide de réaménager une place, on se situe dans le long terme car l'espace public évolue moins vite que le reste. Pour cette raison, l'espace public joue un rôle primordial dans la structuration de l'espace urbain. En plus de répondre aux exigences formulées lors de l'élaboration du projet urbain, il se doit d'être flexible afin de l'adapter aux évolutions futures du site.

Le projet urbain ne se limite pas à édifier des bâtiments. Son but est de créer les conditions favorables à la création puis à la gestion du tissu urbain. Outre une définition paysagère des espaces publics, il est essentiel de définir les typologies des édifices à construire afin d'assurer une meilleure maîtrise de l'espace. Pour Bernard Huet :

*La véritable fonction du projet urbain, c'est de produire du temps, de la continuité, de la régularité, d'établir la forme des espaces publics et de fournir un contexte à l'architecture, ... la ville a besoin de règles. Sans règles, aucune transgression n'est possible.<sup>75</sup>*

Le projet urbain met ainsi en évidence ce qui fait l'identité des lieux, l'espace et les pratiques sociales, les représentations qu'ont les habitants et leur univers quotidien. De cette manière, le projet a cette ambition de s'inscrire dans l'histoire de la ville, ne pas en nier les traces, et au contraire de signifier dans la forme préconisée ce souci d'avoir tenu compte du contexte et de l'existant, éventuellement de laisser ouvert le dispositif à d'ultérieures transformations. Il vise à rendre sa démarche lisible, à exprimer les tensions, à laisser sans solution définitive les problèmes encore mal posés. En d'autres termes, la démarche du projet urbain laisse entier le caractère problématique de chaque projet et incite à définir le processus créatif adapté à chaque cas ; chaque cas présente une situation de projet particulière.

<sup>75</sup> Edelman, F. (1993), Débat : entretien avec Bernard Huet. « Le hasard et la nécessité sont la loi du projet urbain », in Le monde du 23 nov. 1993, p. 2.

Dans sa réflexion autour du projet urbain, Marcel Roncayolo affirme à son tour que :

*On sait que la notion de projet urbain s'inscrit en grande partie dans l'inflexion intellectuelle de l'architecture autour de la typo-morphologie – et donc de la révision entreprise par les architectes italiens voici une génération. La découverte à la fois des logiques des formes urbaines, de la relation entre les échelles et de l'importance des trames acquises n'est plus à rappeler. Dès lors, qu'il s'agisse de requalifier d'anciens tissus, d'utiliser la gamme des « praxis » existant dans la ville, de penser à rebours le lien du modernisme en termes de continuité et non de rupture, l'analyse des formes urbaines devient essentielle, condition dans une certaine mesure de la conception. En même temps les formes ne peuvent être situées uniquement à leur échelle mais rattachées, au moins intellectuellement, par enchaînement, à d'autres formes acquises ou projetées : mises en perspective, ouvertes aussi. De ce point de vue, le projet urbain ne peut être jugé exclusivement sur les expériences entreprises et réalisées : ce qui reste plus important, c'est qu'il introduit (nécessairement, faut-il l'espérer) une réflexion sur le temps et la maîtrise du temps.<sup>76</sup>*

En outre, le projet urbain est un processus plutôt qu'une addition d'opérations, c'est une façon de faire la ville plutôt qu'un projet de la ville. Il prétend cependant s'inscrire dans la durée. Projet sur un site et dans une aire culturelle donnée, il rencontre les traces et les tracés historiques de la forme urbaine. L'espace du projet urbain est alors déterminé par l'histoire de sa formation ; celle-ci établit des liens de complicité entre ville et citoyen.

Lors de la Journée sur la ville, Aziz Belkhatir conclut dans sa communication que « la matrice de paramètres du développement durable humains, combinée avec le référentiel : 'diagnostic – acteurs – enjeux stratégique – enjeux opérationnels – objectifs – actions' constituera un véritable référentiel qui permettra véritablement de dérouler les problématiques et d'envisager les chemins possibles de co-construction des solutions de développement urbain séquencé entre production et gestion urbaines. Des exemples novateurs sont implémentés et éprouvés dans la conduite des projets urbains humains d'aménagement et de gestion des villes et des métropoles ».<sup>77</sup>

## **1.8. De la planification urbaine au projet urbain :**

Les notions traditionnelles de plan et de planification sont progressivement remplacées par celles de développement urbain durable et de projet urbain. Le projet urbain présente

---

<sup>76</sup> Marcel Roncayolo, « Conceptions, structures matérielles, pratiques : Réflexions autour du projet urbain », Enquête [En ligne], 4 | 1996, mis en ligne le 11 juillet 2013, URL : [consultée, le 14 décembre 2014]. <http://enquete.revues.org/703> ; DOI : 10.4000/enquete.703

<sup>77</sup> Belkhatir, A., (2018), « Un référentiel global, partagé et concerté de la politique de la ville », Communication - Atelier 1 'La politique de la ville : cadre juridique face aux nouveaux enjeux et défis', lors de la Journée Nationale de la ville : *La ville algérienne face aux enjeux et défis du développement durable*, organisée par le MHUV, CIC - Alger, 20 février 2018.

plusieurs dimensions. Il est à la fois un processus concerté et un projet territorial, il consiste à définir et mettre en œuvre des mesures d'aménagement sur un territoire urbain donné, en partenariat avec tous les partenaires civils et institutionnels concernés, intégrant les différentes échelles territoriales et le long terme, en vue d'un développement urbain durable.<sup>78</sup>

La planification urbaine est habituellement le domaine des architectes et des urbanistes. Mais ce champ est en train de s'ouvrir à d'autres corps de métiers : géographes, politologues, sociologues, professionnels de la communication, autant de professions orientées d'abord vers les sciences de l'homme, et qui s'inscrivent aujourd'hui dans le champ des études urbaines, faisant valoir leurs compétences spécifiques dans le cadre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage. C'est le signe d'un changement de paradigme de l'aménagement, qui de techniciste devient plus sensible aux enjeux de société.

La mise en place d'instances de la **prospective** et du **développement durable** au sein des agglomérations, la mutation nécessaire des agences d'urbanisme vers les sciences sociales permettent des mutations pour l'avenir dans les méthodes de l'urbanisme. La participation de la population est reconnue mais il reste encore beaucoup à faire pour que les projets se fondent sur le substrat social coexistant au site.

Cependant, le développement durable, résonnant en fond de toile aux discours autour de multiples actions urbaines, a ses adeptes et ses détracteurs, qui viennent surtout des sciences sociales. Ce malaise apparaît dans l'appréhension suivante : « désormais, nul projet urbain ne peut se concevoir sans ce qualificatif aussi imprécis que généreux, qui permet de mobiliser différents objectifs, allant de l'amélioration de l'habitat à une réflexion plus ou moins importante sur les conditions de la mobilité urbaine, sans oublier la question de la mixité sociale ». <sup>79</sup> L'apport des sciences sociales démontre que la ville est en perpétuelle mutation. Comment introduire ce mouvement dans les démarches urbaines et l'organisation des services?

Bien que le rôle essentiel des ingénieurs et architectes reste à l'abri des remises en cause, ce changement est le signe d'un certain essoufflement des outils traditionnels de l'aménagement. On se rend compte que les plans de zone ne suffisent pas à assurer une qualité suffisante aux projets, ni une souplesse d'adaptation à long terme. Les projets d'architecture qui se contentent d'une approche formelle et technique ne parviennent pas toujours à susciter l'approbation des usagers.

A leur tour, les démarches non concertées qui ne sortent du cercle administratif qu'au moment de la mise à l'enquête rencontrent également des oppositions. Ceci parce que les projets

---

<sup>78</sup> Solutions pour un développement urbain durable : Url : [Consultée, le 10/10/2017]  
<https://villedurable.org/guide-de-gestion-de-projets-urbains/principes-strategiques-pour-la-gestion-de-projets-urbains/quest-ce-quun-projet-urbain/>

<sup>79</sup> Villabla, B., (2011), « La professionnalisation de la ville durable : contributions à la standardisation du développement durable », in *Le développement durable changera-t-il la ville ? Le regard des sciences sociales*, Sous la Dir. de Béal, V., Gauthier, M. et Pinson, G., Publications de l'université de Saint-Etienne, p. 39.

négligent de prendre en compte les réalités locales de manière appropriée : oubli des craintes et attentes des résidents, manque de sensibilité au patrimoine bâti, naturel ou culturel, manque de communication et de participation à l'amont du projet. La planification classique peine amplement à gérer la complexité des enjeux actuels de l'aménagement urbain, complexité qui s'exprime à plusieurs niveaux : territorial, institutionnel, disciplinaire, procédural. Cela implique d'inventer de nouveaux espaces de négociation, de nouveaux outils de planification, de nouveaux modes de communication. Les démarches participatives qui s'adressent aux citoyens s'inscrivent dans cette logique.

Si l'urbanisme stratégique et réglementaire privilégie une vision zénithale et unitaire, il peine à appréhender la diversité de la vie urbaine, dans ses dimensions sociales et sensibles. L'émergence d'une écocitoyenneté enrichit le débat local et la coproduction de l'espace public entre ceux qui le conçoivent, le gèrent et le pratiquent, renvoyant aux démarches volontaires de concertation et de participation à des petites échelles de projet.

Dans le processus de production de la ville, la qualité environnementale des aménagements urbains se construit au stade des études urbaines et paysagères pré-opérationnelles, sur la base de diagnostics fins concourant à la connaissance d'un état initial. La qualité environnementale des aménagements urbains forme ainsi une composante à part entière de la programmation urbaine, impliquant un même processus de définition par étape : réalisation d'un diagnostic, validation d'objectifs, scénarios de traitement et de gestion. En plus, il y a à définir les actions à mettre en œuvre par les acteurs techniques et opérationnels de l'aménagement : maître d'ouvrage, aménageur, concepteurs urbains, opérateurs et architectes.

Les apports d'une consultation urbaine, à travers l'activité intellectuelle collective, révèlent que « la concertation, la discussion, le compromis » sont des étapes indispensables dans les montages urbains. Les consultations urbaines sont également des outils pour permettre cette recherche du consensus, mais aussi pour révéler des points de vue différents des divers acteurs de l'aménagement et pas exclusivement ceux de la forme urbaine. Cette recherche de qualité de la part des architectes, des urbanistes, des paysagistes, cette confrontation d'idées avec l'économie, les politiques, les ingénieurs et les sociologues sont des dialogues indispensables à l'amélioration de notre environnement. Cette interdisciplinarité est en effet le fondement même du projet urbain qui associe constamment et de manière itérative :<sup>80</sup>

- Formulation des objectifs contenus ;
- Moyens à mettre en œuvre ;
- Spatialisation à l'échelle du territoire.

### **1.8.1. Objectifs du projet urbain :**

- Evolution (à expliciter) de la pensée urbaine,

---

<sup>80</sup> Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP), (1994), « Démarches urbaines », Presses de l'école nationale des Ponts et Chaussées, Paris, p. 21.



- Spécificité des méthodes conceptuelles et opérationnelles,
- Spécificité du dispositif administratif et institutionnel en vigueur,
- Effets / impacts sur la production urbaine.

Nota bene : à préciser pour chaque projet (étude de cas) :

- Le contexte,
- Les enjeux,
- Les méthodes,
- Les conditions de l'action.

Ariella Masboungi pense qu'en France, « le projet urbain est un message d'espoir. Il est l'expression de la volonté politique des élus de défendre les valeurs urbaines sans nostalgie ni passéisme, en prise sur la dynamique de leur époque, le progrès et les attentes sociales. Vision trop idyllique, certes, mais non infondée si l'on regarde avec attention non seulement les projets annoncés mais les réalisations achevées ou en cours qui seules témoignent avec certitude de la mise en œuvre des enjeux généraux précités ». <sup>81</sup>

A noter l'importance des postulats suivants à propos du PU :

- Il n'y a pas de taille pour le projet urbain, <sup>82</sup>
- Une action de taille limitée peut avoir un impact majeur sur le devenir du territoire,
- La vitalité est l'une des qualités de la démarche de projet urbain.

L'esprit avec lequel est venu le projet urbain en France est certes porteur de beaucoup d'espoir. Néanmoins, la façon dont les villes françaises sont maquillées parfois au nom du projet urbain, a vidé celui-ci de son sens et il est même devenu une « doctrine » de manipulation entre les mains de certains politiques à la recherche de propos agrémentant leurs discours.

L'essai de définition par Masboungi concernant le Projet Urbain (P.U.) à la française, insiste sur le fait que « Le P.U. est une **stratégie pensée et dessinée de la ville**. Il est une expression architecturale et urbaine de mise en forme de la ville qui porte des enjeux sociaux, économiques, urbains et territoriaux. Le P.U. est toujours lié à un contexte et s'exprime de manières variées : **schéma stratégique à grande échelle**, politique d'espaces publics, nouveaux quartiers et nouvelles centralités, régénération de quartiers en difficulté ». <sup>83</sup>

Au-delà de cette diversité, il y a :

- Renouveau des métiers de la ville.

---

<sup>81</sup> Ariella Masboungi, op. cit., p. 8.

<sup>82</sup> Idem, p. 9.

<sup>83</sup> Idem, pp. 23-24.

- **Stratégies urbaines d'ensemble.**
- Ville consolidée.
- Nouvelles centralités.
- Pratiques urbaines.
- Espace public.
- Villes nouvelles.
- Sédimentation.
- Ordonnancement urbain.
- Greffes urbaines.

### 1.8.2. Conclusion :

Le PU est un ensemble de démarches visant à l'obtention d'un accord entre les différents acteurs, auxquelles peuvent participer toutes les parties prenantes (habitants, associations, propriétaires, administrations, élus, experts), et où sont définies les règles de la participation et les rôles de chacun (consultation, concertation, décision).

La ville est composée de «territoires» – le bâtiment, la rue, le quartier, la commune, l'agglomération – qui sont autant d'espaces de vie appropriés par leurs usagers. Le PU devrait prendre en compte l'ensemble des enjeux de société pertinents à l'échelle du territoire concerné : enjeux de qualité du cadre de vie, mais aussi enjeux de convivialité, d'intégration, de vitalité économique.

Le PU est d'abord orienté vers la réalisation d'infrastructures : construction de logements, d'équipements collectifs, aménagements d'espaces publics, etc. La réalisation de ces «contenants» devrait en principe s'articuler étroitement avec des stratégies sociales et économiques, permettant de faire vivre les « contenus » : création d'entreprises et d'emplois, mesures d'intégration, de formation, d'animation, de solidarité, etc. Le PU s'adresse à un lieu ou un territoire particulier, qui peut être une parcelle, un quartier, une commune ou une agglomération toute entière. Cela signifie la prise en compte et la valorisation d'une identité locale, la construction d'une vision commune pour le territoire, voire la mise en place d'institutions représentatives (associations de quartier, conseil d'agglomération...). Le PU doit tenir compte à la fois des enjeux locaux, tels que la préservation du cadre de vie pour les populations locales, ainsi que des enjeux plus globaux tels que la construction de logements ou la réalisation de grands équipements. Il doit tenir compte de demandes contemporaines, mais anticiper aussi celles de demain. Pour cela, il doit prévoir la mutabilité des affectations et la modularité des usages.

Le PU vise des mesures générant des plus-values à la fois dans le domaine social, environnemental et économique. Dans ce sens, il favorise les approches intersectorielles, s'adresse aux experts des différentes disciplines concernées, valorise les partenariats entre le public et le privé, entre le social et le spatial. Autrement dit, le projet urbain est une démarche intersectorielle, interinstitutionnelle et interterritoriale visant au développement intégral d'un territoire urbain donné au travers de plusieurs "sous-projets".

## **1.9. Contexte général du développement urbain :**

Dans le cadre de l'ouverture de l'économie nationale et ses enjeux, l'Algérie s'inscrit dans des espaces économiques de proximité et établit des relations commerciales privilégiées avec l'Union Européenne et le Maghreb. Cette situation accompagne les réformes de son appareil productif, vers une économie de marché, libre et concurrentielle. L'appareil productif a vocation à s'inscrire dans des complémentarités économiques de plus en plus vastes. Une économie de la connaissance accompagne ces mutations, avec une dématérialisation croissante des échanges et des créations de valeurs ajoutées décisives, dans le champ de la création, du traitement et de la diffusion du savoir. L'attractivité et la compétitivité deviennent essentielles pour s'inscrire dans ces nouvelles dynamiques et constituent des facteurs de recomposition territoriale importants. Les espaces apparaissent alors comme les bases de production et d'échange.

### **1.9.1. Développement urbain, planification stratégique et participation :**

#### ***1.9.1.1. Le développement urbain :***

Le développement urbain est un concept large, développé à long terme, pour indiquer quel avenir paraît à la fois souhaitable et réalisable aux acteurs locaux. Il comprend toute forme d'activités (économique, sociale, culturelle, environnementale,..) et englobe tous les secteurs jugés pertinents pour modifier la trajectoire de développement urbain et l'orienter vers une forme plus accomplie et plus apte à assurer des conditions de vie meilleures à la population.

Or, il englobe naturellement les activités des autorités publiques, mais aussi les initiatives et les projets de l'économie privée et les aspirations de la société civile. A la différence des plans sectoriels actuels qui sont figés et n'arrivent pas à atteindre les objectifs spécifiques et particuliers (par exemple, assurer la maîtrise de l'occupation du sol, ou l'équilibre des finances communales), mais englobe tous les aspects jugés pertinents pour confirmer ou modifier la trajectoire de développement.

A ce titre, la stratégie de développement doit évidemment être conçue à long terme, de l'ordre de 20 ans, qui s'avère indispensable pour pouvoir imaginer des développements et de vraies transformations. Généralement, les projections à court terme ne permettent pas d'imaginer le futur qui risque d'être fondamentalement différent du passé. Par contre, le positionnement d'une ville au sein du pays est susceptible de connaître une modification fondamentale à une certaine échéance. Seule une stratégie reposant sur une vision à long terme permet de voir quels changements à mettre en œuvre à court terme pour se préparer à exploiter les opportunités offertes.

**1.9.1.2. La planification stratégique :**

La planification est un ensemble cohérent d'objectifs et de moyens arrêtés pour le développement d'une ville, en tenant compte des priorités fixées et des contraintes. Elle consiste d'abord à fixer des objectifs sectoriels, formant ensemble une vision du développement à long terme. Cette vision peut naturellement être différente de la situation actuelle et de la simple projection de l'évolution passée. Il est tout à fait naturel que sur une durée de vingt ans, il y ait des villes qui changent de nature et de fonction. Par exemple, une petite ville littorale, dépourvue d'équipements et abritant une population modeste et en déclin, peut parfaitement ambitionner de devenir à terme une station touristique. Une ville modeste à vocation rurale peut prétendre à se développer en véritable satellite extérieur d'une métropole ou une grande ville, et engager une mutation qualitative pour se préparer à ce rôle.

La planification stratégique repose donc sur une vision partagée à long terme, mais considère aussi les cheminements requis pour y parvenir ; c'est-à-dire une succession d'actions, dans différents domaines, qui sont nécessaires pour effectuer la transformation. Il ne suffit pas d'avoir de grands desseins, il faut encore que ceux-ci se réalisent par une série de projets viables et correctement agencés les uns avec les autres. La planification stratégique associe de la sorte une vision à long terme et des démarches concrétisées par des projets.

**1.9.1.3. La participation et son rôle :**

Le développement urbain ne dépend pas seulement de l'action des pouvoirs publics, mais de celle d'une multitude d'acteurs, dont les entreprises, les particuliers, les associations et la société civile. Chacun de ces acteurs développe sa propre stratégie en fonction de ce qu'il croit les autres feront et en anticipant sur le développement urbain.

Les économistes et les sociologues ont souvent mis en évidence le fait que les villes qui se développent le mieux, sur le plan économique et social, sont celles qui offrent aux opérateurs le plus de visibilité sur leurs intentions et projets futurs.

Dans le cas de la stratégie de développement urbain, la crédibilité du résultat doit être assurée. En effet, il est rare en Algérie qu'une stratégie urbaine à long terme soit élaborée, et lorsqu'elle émane des pouvoirs publics seuls, elle ne peut convaincre les autres acteurs urbains de son pragmatisme. Pour assurer à la fois la pertinence et la crédibilité de la stratégie, il est donc essentiel qu'elle soit élaborée à la suite d'une large information et avec la participation active du plus grand nombre possible d'opérateurs.

La participation offre la possibilité pour un groupe, une collectivité, une association ou une personne, d'être informé de l'avancement du projet, de pouvoir formuler des remarques et faire des propositions, en ayant une assurance raisonnable que ces observations seront mises en discussion et qu'elles seront prises en compte si elles obtiennent l'appui d'une majorité d'autres acteurs.

Cette participation au cours de l'élaboration de la stratégie urbaine devra être suivie d'une large communication sur l'option proposée, de la possibilité pour tout acteur d'interroger les décideurs et les promoteurs et de recevoir des réponses, d'être informé des suites données à ses observations et enfin, de participer à la décision finale de validation de la stratégie de développement urbain.

### **1.9.2. Stratégie urbaine SU:**

Il existe en Algérie un arsenal de textes d'urbanisme et de planification qui se réfèrent au développement urbain. Pour ne prendre que ceux qui sont aujourd'hui en vigueur, on peut citer le PDAU intercommunal, le POS, etc.

D'autres tentatives sont attendues afin d'améliorer la gestion publique et notamment de donner plus d'initiative aux collectivités locales pour définir leurs objectifs à court, moyen et long termes, et pour améliorer ainsi la coordination avec les initiatives et programmes publics. Une méthodologie pour la mise en œuvre des stratégies urbaines doit définir d'emblée le rôle et la fonction de ces stratégies et leur place parmi les instruments de développement communal et urbain.

Ce projet doit reposer sur la conviction que les villes sont devenues d'importants moteurs du développement national et que beaucoup d'entre elles ont un potentiel important, mais sommairement mis en œuvre, faute d'une vision consensuelle sur les objectifs souhaitables à moyen et long terme, partagée par l'ensemble des opérateurs urbains.

Le processus d'élaboration de la Stratégie Urbaine aura pour fonction première de réunir les opérateurs locaux pour parler du développement possible et souhaitable, d'exprimer les objectifs et décrire les moyens envisagés pour atteindre ces buts et de constituer ainsi une plateforme de discussion et de négociation entre les acteurs locaux et les services publics.

Cette feuille de route stratégique et globale sera ainsi appelée à faciliter et à harmoniser les différents documents sectoriels de planification au niveau local avec les stratégies de développement des infrastructures et équipements publics.

La stratégie ne remplace pas les instruments d'aménagement et d'urbanisme, mais elle sera particulièrement indiquée lorsque ces documents normatifs obligatoires existent, pour leur donner un prolongement plus large, moins technique et à plus long terme, incluant les actions non urbanistique nécessaires pour impulser le développement économique et social (investissements, promotions, marketing urbain, etc.). En outre, lorsque les documents d'urbanisme n'existent pas ou sont arrivés aux termes des délais de validité prévus par la loi et qu'ils doivent être révisés ou refaits, la stratégie adoptée pour le long terme sera un guide utile pour l'orientation des nouveaux plans d'urbanisme.

Pour atteindre ce but, il serait nécessaire d'avoir une conception globale (abordant tous les secteurs de développement jugés pertinents et utiles), réalisée en associant les principaux

acteurs du développement de la Wilaya (Wali, APW, services publics, entreprises privées, société civile, etc.) et adoptée par l'ensemble des opérateurs locaux.

### **1.9.3. Grandes lignes pouvant servir les stratégies urbaines pour l'Algérie :**

L'un des faits marquant du SNAT en 2010 est de relever que « les villes de plus de 100 000 habitants (Sétif - Djelfa - Blida - Skikda - Batna - Tlemcen,...) se multiplient et constituent le niveau fort de l'armature urbaine actuelle. Mais, il leur manque une assise économique suffisante pour diffuser la croissance. A cela s'ajoute leur inadaptation fonctionnelle du fait de l'absence de centralité, une croissance incontrôlée, illégale, des périphéries porteuses de risques de déstabilisation sociale ainsi que des carences dans la gouvernance urbaine ».<sup>84</sup>

La stratégie nationale qui se dégage de ce SNAT révèle que « l'enjeu essentiel est de rétablir la ville dans sa dimension fonctionnelle et de réunir les conditions favorables pour l'amorcer vers une ville durable. Pour cela, il sera mis en place une politique de la ville pour des villes de plus de 100 000 habitants qui se déclinera en stratégie de développement urbain à partir d'une vision à long terme de la ville. Cette stratégie sera par la suite concrétisée à travers un plan d'action multisectoriel à court, moyen et long terme ».<sup>85</sup> Inéluctablement, la politique de la ville intégrera la dimension sociale dans les zones à handicaps à travers les actions suivantes :

- la résorption de l'habitat précaire ;
- l'accès aux équipements collectifs ;
- l'amélioration de l'intégration urbaine ;
- la participation des habitants à l'élaboration des projets.

#### ***1.9.3.1. Mettre en cohérence les projets nationaux et les projets locaux :***

La stratégie nationale poursuit un objectif principal qui est l'amélioration de la gestion publique, pour la rendre plus efficace en termes de développement économique et social. Cette stratégie est issue de l'observation que les pratiques de planification centralisées peuvent être plus productives lorsqu'elles sont mieux coordonnées avec les stratégies des pouvoirs territoriaux et locaux ; elle propose des mesures pour améliorer l'articulation des visions centrales et territoriales. Elle repose aussi sur la conviction que les acteurs locaux ont une connaissance et une perception des potentialités et des freins au développement qui complète efficacement la vision des organismes et instances centraux, et que leur volonté de développement est un facteur de base de toute réussite.

La stratégie urbaine est aussi conçue pour combler un vide. Actuellement, des stratégies sectorielles diverses sont établies ou en cours dans les domaines de : l'agriculture, l'industrie, le commerce, le tourisme, etc. De tels plans variés tiennent compte des potentialités et des

---

<sup>84</sup> SNAT, 2010.

<sup>85</sup> Idem.

besoins estimés au niveau national. Ces décisions ne coïncident pas toujours avec les politiques et les stratégies mises en œuvre par les collectivités locales. Celles-ci sont le plus souvent peu informées des conséquences des stratégies sectorielles sur leurs territoires et restent en position d'attente sans faire grand chose pour s'y préparer et en maximiser les effets.

La stratégie urbaine, en anticipant sur les grandes actions structurantes de l'Etat, met en évidence les transformations que l'on doit faire localement pour accompagner ces projets et en maximiser les effets positifs et inciter les opérateurs locaux à prendre conscience des enjeux et des opportunités.

### ***1.9.3.2. Une plateforme commune pour coordonner projets locaux et nationaux :***

Une stratégie nationale de développement urbain viable est celle qui renforce la décentralisation, c'est-à-dire qui donne aux acteurs locaux plus de forces (*empowerment*) dans leur dialogue avec les acteurs centraux. Pour cela, ils ont un grand intérêt à exprimer clairement leurs souhaits et projets établis et adoptés par l'ensemble des opérateurs. Cette démarche est nécessaire pour évaluer les avantages et les inconvénients des projets qui leur sont proposés, d'une part, mais aussi pour demander des modifications, des ajustements et des compléments en se basant sur les concertations et accords accomplis.

De même, lorsqu'ils ont l'occasion d'exprimer des préférences et de donner des avis, leur force de conviction sera d'autant plus grande qu'elle pourra s'appuyer sur un cadre de cohérence explicite, reconnu par tous et permanent dans le temps. La stratégie urbaine constituera cet instrument indispensable et augmentera le pouvoir de négociation des opérateurs territoriaux et locaux avec les intervenants centraux.

### ***1.9.3.3. Programmes publics et développement local :***

La mise en place d'une plateforme de projets, coordonnée et discutée entre les collectivités territoriales, les opérateurs locaux et les ministères promoteurs d'infrastructures et d'équipements, constituera une base solide pour mettre en œuvre une politique de développement visible et explicite, et contribuera ainsi à faciliter le traitement des demandes spécifiques que la ville adressera au niveau central, en permettant de les situer dans un cadre global et à long terme.

### **1.9.4. Finalités de la stratégie urbaine :**

Pour dissiper toute confusion et contrairement aux instruments de planification de la Commune dont l'échéance est à cours terme, la stratégie urbaine a une visée à long terme qui comprend tous les aspects pertinents pour promouvoir le développement économique et social sur la circonscription d'une ville qui peut être constituée d'une ou de plusieurs communes urbaines et rurales. Elle est élaborée à l'horizon de 20 à 25 ans, et comprend essentiellement des projets structurants.

Néanmoins, cette stratégie doit s'inscrire dans la ligne de celle établie au niveau national :

- Promouvoir une Ville durable ;
- Assurer la qualité et le renouvellement de la forme urbaine ;
- Adapter la ville aux exigences des activités économiques ;
- Préserver et valoriser l'écosystème urbain ;
- Mettre la ville « hors risques » ;
- Maîtriser la gestion urbaine ;
- Lutter contre les exclusions et les marginalisations et mettre à niveau les « Zones Urbaines à Handicaps » (Z.U.H).

Enfin, la stratégie urbaine comprend des projets de la Commune, mais aussi ceux d'autres opérateurs (par exemple, des entreprises ou des promoteurs immobiliers publics), ainsi que des projets réalisés par les Ministères pour améliorer la compétitivité territoriale.

Les équipements structurants sont ceux qui modifient durablement les chances de développement de la Commune en améliorant sa situation concurrentielle avec d'autres territoires. Les équipements non structurants sont ceux qui ont un caractère obligatoire, qui doivent donc en principe répondre aux besoins de proximité concernant la population de la même manière dans toutes les localités et qui ne modifient pas la compétitivité.

La stratégie urbaine à visée territoriale plus large facilite les plans communaux :

- Découler d'une stratégie nationale de développement urbain **SUN** : ce qui appelle à un changement de perspectives pour l'action publique nationale.
- Etre davantage politique : il faut réfléchir en termes de système.
- Faire appel à un projet de territoire : échelle variable à définir selon les problématiques du milieu et les grands enjeux.
- Constituer un objet de préoccupation plus large : fait souvent référence à l'espace « agglomération ».
- Concerner au moins des villes de taille moyenne.
- Viser un contenu plus large, plus ouvert, moins figé (non confiné aux délimitations du territoire communal).
- Pouvoir être élaborée, dans la mesure du possible, en amont du plan communal pour les villes cibles l'alimentant en projets structurants à la charge de la Commune.
- Revêtir un caractère plus spécifique aux problématiques liées au processus de transformation urbaine.
- Favoriser une meilleure articulation, croisement des échelles territoriales : quartier, commune, littoral, agglomération.
- Offrir un cadre plus propice au développement de la solidarité intercommunale: plus abordable étant donné le caractère moins restreignant du cadre visé (moins de compromis).



- Dégager davantage de nouveaux consensus, de nouvelles synergies.
- Permettre la capacité d'assurer des principes d'équité et de distribution équitable (localisation) sur le territoire.

C'est plus significatif en termes de :

- Rôle, vocation et positionnement de la ville. Miser sur les villes intermédiaires en tant que force motrice viable du développement.
- Regard plus global du positionnement de la ville et des centres urbains.
- Meilleure articulation des interdépendances entre les villes et le milieu rural vu dans une perspective de développement plus large.
- Meilleures conditions pour assurer cohérence du territoire, complémentarité et continuité.
- Intercommunalité et meilleures conditions de construction de partenariats.
- Etalement urbain et orientation de l'extension urbaine.

### 1.10. Pertinence de l'analyse spatiale urbaine :

Constituant l'un des outils les plus importants de la planification urbaine stratégique, car elle permet la planification et le positionnement des interventions selon une stratégie de développement globale, l'**analyse spatiale urbaine**<sup>86</sup> est appliquée afin de développer une compréhension spatiale de base concernant la ville, ses caractéristiques principales et ses potentialités. Elle permet de tirer le maximum des résultats d'investissements au profit de toute la ville.

Les éléments structurants sont des facteurs urbains remarquables et reconnaissables autour desquels l'espace et les activités de la ville sont organisés. Identifier ces éléments et prendre en compte de manière adéquate leur impact sur le projet est crucial pour la planification de toute intervention urbaine.

Dans chaque ville, différentes activités s'entremêlent dans l'espace urbain. La tension générée par ce mélange peut créer un grand potentiel pour le développement économique, les échanges culturels et la cohésion sociale, mais il peut également générer des conflits. L'analyse de la disposition fonctionnelle prépare le terrain pour des interventions stratégiques économiques et sociales fructueuses.

Une consultation de la ville est un événement qui réunit tous les acteurs du développement urbain d'une localité pour discuter, partager des points de vue, approfondir leur compréhension, rechercher des solutions et parvenir à un consensus sur des questions d'intérêt

---

<sup>86</sup> UN-Habitat, (2008), "First Steps towards Strategic Urban Planning: Case of Sheikh", Regional Office for Africa and the Arab States, 'Urban Development Programme for the Somali Region', United Nations Human Settlements Programme. Url : [Consulté le 07/09/2017]  
<https://unhabitat.org/books/sheikh-first-steps-towards-strategic-urban-planning/>

commun. La consultation des villes, en particulier, constitue une étape fondamentale vers une planification urbaine réaliste et durable.

La planification des actions est un type de planification axé sur les résultats, dont la portée est limitée, financièrement réalisable et facile à mettre en œuvre avec les ressources immédiatement disponibles.

L'analyse spatiale urbaine est un outil qui permet de comprendre les dynamiques, les problèmes et les opportunités de développement d'une ville à travers sa forme physique.

### **1.10.1. Objectifs :**

- Représenter avec des cartes et des schémas les éléments urbains de base de la ville : routes, services, infrastructure, éléments naturels majeurs, flux de circulation, directions principales de l'extension urbaine, zones productive et commerciale clés, équipement publics, etc.
- Identifier et cartographier les zones les plus vulnérables et problématiques de la ville par la mise en place d'une base de données (data) dans une perspective spatiale.
- Mettre à la disposition de toutes les parties prenantes du développement urbain une base technique simple pour la discussion afin de soutenir le processus de planification stratégique.
- Montrer comment l'analyse spatiale, combinée à la planification participative, peut être traduite dans des projets spécifiques intégrés dans un plan de développement global de la ville.
- Doter les autorités, locales et agences nationales ou internationales, et autres acteurs de développement publics et privés avec un outil flexible et simple pour aider les investissements et interventions directs.

### **1.10.2. Méthodologie :**

L'information requise dans l'analyse spatiale urbaine se base sur :

- Interviews avec les agents principaux de la municipalité, membres officiels des institutions publiques et d'autres informateurs clés.
- Etude des documents disponibles.
- Visites et sorties de terrain en compagnie des informateurs utiles.
- Préparation de la cartographie préliminaire qui sera plus détaillée par la suite.
- Collection de supports visuels additionnels (photos, dessins, etc.).
- Finalisations des cartes pour inclure toute information collectée.

Le graphique ci-dessous (Figure 2) illustre le processus de planification stratégique tridimensionnel :

- 1) La planification stratégique, encadrée par un Conseil, introduit la formulation d'une vision en tenant compte du profil de la ville. La consultation implique toutes les parties prenantes pour que le Conseil puisse sortir avec un plan stratégique validé par tous.

Les équipes de planification et de formation continuent leurs orientations.

- 2) La planification des actions, basée sur l'analyse des parties prenantes qui seront mobilisées afin de dégager un plan d'action qui s'appuie sur l'analyse des problèmes et opportunités du contexte urbain.
- 3) La construction (le renforcement) de capacité et la sensibilisation sont l'œuvre du Conseil qui a la charge d'assurer le management du leadership identifié et formuler les indications propices. Une équipe de planification est engagée dans la planification participative, alors qu'une campagne de sensibilisation est lancée avec le public en impliquant la société civile.

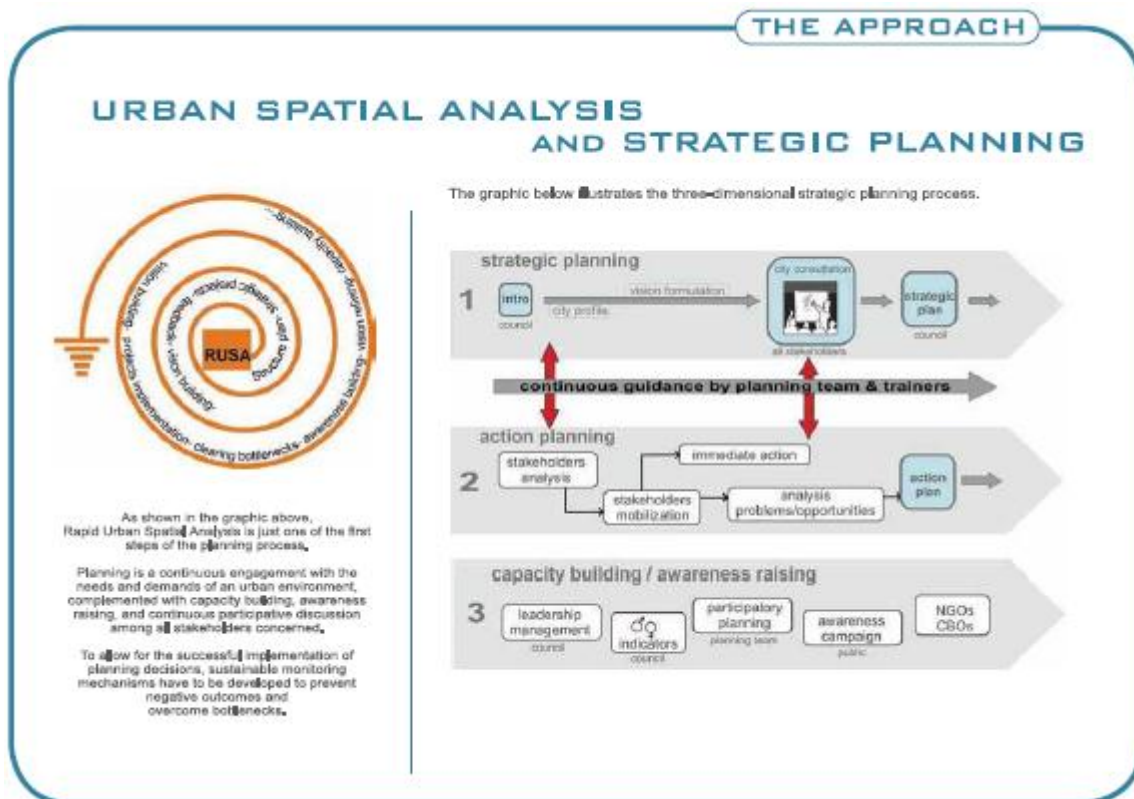


Figure 2 : Approche d'analyse spatiale urbaine et planification stratégique.

Source: UN-HABITAT Regional Office for Africa and the Arab States, 2008.

Le schéma hélicoïdal associé au graphique présente la boucle :

Plan de structuration – projets stratégiques – feedback – élaborer une vision /  
 Elaborer une vision – implémentation des projets – évacuation des blocages –  
 sensibilisation – affiner la vision – construction (renforcement) de capacité.

Le graphique ainsi présenté, montre que l'analyse spatiale urbaine rapide est juste une des premières étapes du processus de planification. Cette dernière est un engagement continu envers les besoins et la demande d'un environnement urbain, complétée par la construction (le renforcement) de capacité, la sensibilisation, et la discussion participative continue parmi toutes les parties prenantes concernées. Enfin, pour permettre un développement réussi des décisions planifiées, les mécanismes de surveillance durable doivent être développés pour prévenir les effets négatifs et surmonter les blocages.

La stratégie d'une ville repose donc sur une analyse stratégique contenant trois éléments structurels essentiels<sup>87</sup> comme suit :

- Modèle viable et plus souhaitable qui a également une vision ou des options stratégiques pour la ville,
- Transformation de la force ou vecteurs également appelés axes ou lignes stratégiques,
- Projets structurants.

---

<sup>87</sup> Knowledge Transfer Center (KTC) Málaga, (2014), "Strategic Planning Methodologies", in 'Methodology and Best Practices in Urban Strategic Planning in the Mediterranean', CIEDES Foundation and USUDS Coordination Team, Metropolitan Area of Barcelona, Design and Printing: URANIA, p. 164. Url: [Consultée, le 03/09/2108] [http://www.medicities.org/documents/20544/0/Libro\\_Mediterraneo\\_ING\\_OK.pdf/c2e8f3ea-ee6d-4199-bd49-cf89750e25a3](http://www.medicities.org/documents/20544/0/Libro_Mediterraneo_ING_OK.pdf/c2e8f3ea-ee6d-4199-bd49-cf89750e25a3)

## Chapitre 2 : Stratégies urbaines en Algérie

*Il y a beaucoup de choses à voir pour organiser la vie urbaine de manière utile et commode. D'abord, le problème de l'eau. Il y faut une rivière ou d'abondantes sources d'eau douce. La proximité de points d'eau facilite l'existence des habitants, qui ont un besoin urgent de se ravitailler : c'est là un grand avantage. . . .*

*Parfois, le fondateur d'une ville ne pense pas à tout et son choix est dicté davantage par ses intérêts ou ceux de son entourage que par ceux de son peuple.*

Ibn Khaldûn, (1377), « Al-Muqaddima ». <sup>88</sup>

Pour ce qui est des stratégies urbaines en Algérie, plusieurs aspects seront développés dans ce qui suit :

- Historique / Contexte / état de la question : (1) Outils de prise de décisions (urbanisme), (2) Projet urbain, (3) Etude comparative d'expériences algériennes /
- Etude de cas de « projets urbains en Algérie » (exemple du grand projet urbain du Gouvernorat d'Alger → Typologie ⇨ Conclusion forte.

### 2.1. Introduction :

Il s'agit dans cette partie de la thèse de comprendre les stratégies urbaines menées en Algérie tout en situant le niveau de participation citoyenne afin de faire ressortir les carences et les opportunités de développement urbain actuel. A cet effet, il est incontournable de remonter l'histoire urbaine récente du pays en matière d'outils de prise de décisions et d'instruments d'urbanisme.

La politique de modernisation sans état d'âme, mettant en chantier une Algérie nouvelle, doublant les agglomérations existantes de Zones d'Habitat Urbain Nouvelles (Z.H.U.N.), a bloqué toute initiative privée. Elle a frappé de sclérose les cœurs des villes qui voient leur patrimoine immobilier dépérir et leur population vieillir. L'on assiste alors à une déqualification de fait d'une partie importante du parc national de logements, considéré comme ne répondant plus aux normes établies. Cette mise au rébus concerne indistinctement toutes les formes urbaines pré-Modernes : restes de Médinas, de Casbah, de Ksour et de *Dechras*, Villes et Villages.

Les édifices anciens ont en plus d'une valeur historique et esthétique une valeur d'usage dont la relation avec la vie présente est à souligner. Dès lors, comme le monument était considéré indissociable de son contexte, le centre historique ne pouvait plus avoir de valeur en soi, mais

<sup>88</sup> Ibn Khaldûn, (1377), « Al-Muqaddima » (Discours sur l'Histoire universelle), traduction nouvelle, préface et notes par Vincent Monteil, 1967, tome 2, Sindbad, Paris, pp. 720-721.

en rapport avec la ville moderne. Ce cas de figure est bien connu, à titre indicatif, à Sétif. Cette nouvelle « culture de la ville » se réfère à la connaissance de la manière dont elle s'est développée dans le temps, aux différentes formes urbaines induites par ce développement et aux relations entre morphologie urbaine et morphologie sociale.<sup>89</sup> La ville dans son ensemble, son centre comme sa périphérie, devient un patrimoine qu'il faut faire évoluer.

La question essentielle est comment établir une stratégie globale de gestion de la ville afin de maîtriser son évolution et renforcer son identité. Ceci suppose un meilleur contrôle du processus de transformation de l'environnement urbain en tenant compte du rôle de tous les acteurs concernés par le projet.

Il est établi qu'en général, le développement urbain interpelle plusieurs domaines d'activités dont il va falloir structurer les informations de base. Néanmoins, c'est pour des considérations opérationnelles qu'il faut les identifier et les classer selon les enjeux qu'ils suscitent pour la ville en question : positionnement territorial, cadre physique et foncier, économie urbaine, population et société, habitat et aménagement urbain, infrastructures urbaines et environnement, gestion urbaine et gouvernance. Selon les cas, chaque domaine se décline en une série de thèmes ou axes de développement, mais seuls ceux exprimant des enjeux ou préoccupations majeurs à la ville sont retenus et dits stratégiques. Les défis contemporains sont complexes et multiples supposant la mise en place de nouveaux instruments.

Le contexte moderne de mondialisation et de métropolisation, ainsi que sa position stratégique au sein du bassin méditerranéen occidental, ont imposé à la capitale algérienne la mise en place récente, pour entamer le troisième millénaire, d'une conception de développement à long terme qui identifie les enjeux, propose les actions, esquisse les moyens de leur mise en œuvre et concrétise l'image future de la métropole.

Le lancement d'un projet global à l'échelle de la nouvelle territorialité du Gouvernorat du Grand Alger (GGA) créé en 1997, devait contribuer à mettre en place les premiers jalons de l'œuvre de « modernisation » et d'internationalisation d'Alger. Le projet désigné comme « **grand projet urbain** » (GPU) à l'échelle du gouvernorat, est présenté comme une stratégie d'action et d'aménagement à court terme visant à réhabiliter et reconquérir les « espaces centraux » du territoire et à les réaffecter à des activités et équipements de haut niveau. Ces équipements auront à contribuer au rang économique international d'Alger. L'idée du projet global s'inscrit dans la concrétisation et la mise en application d'une planification stratégique ayant comme perspective essentielle le développement économique à long terme.<sup>90</sup>

---

<sup>89</sup> Diafat, A., (2011a), « Les dimensions théoriques du projet urbain », Journée d'étude : 'ville environnement et patrimoine', 27 Avril 2011, Université de Biskra, Algérie.

<sup>90</sup> Anouche, K., (2002), « Les enjeux d'un projet de métropole internationale dans une ville en crise : le cas d'Alger », in Coll. Perspectives Villes et Territoires, S. Dir. Jean-Paul Carrière : 'Villes et projets urbains en Méditerranée', Presses universitaires François-Rabelais, Tours, pp. 99-110. Url : [Consultée, le 22/5/2015] <http://books.openedition.org/puf/288> 1/20

Malheureusement, l'expérience du GGA ne durera que quelques années et ne survivra pas au passage au 20<sup>e</sup> siècle. La faiblesse des moyens financiers du fait du bas prix des hydrocarbures sur le marché mondial et l'absence de volonté politique forte ne permettront pas, selon Amrouche,<sup>91</sup> à l'expérience du Gouvernorat du grand Alger de réussir. « Officiellement, le Gouvernorat d'Alger a été déclaré anticonstitutionnel, il avait introduit une façon inédite de gérer la capitale, une manière qui bousculait les habitudes », précise cet expert. Le GGA sera dissout et la gouvernance de la capitale et de son agglomération reviendra à la wilaya d'Alger.<sup>92</sup>

Depuis quelques années, les pouvoirs publics ont décidé de lancer un **plan stratégique** à l'horizon 2030. Reprenant, selon Amrouche, « beaucoup d'idées développées par le POG (Plan d'organisation générale) [de la région d'Alger adopté en 1975] et le GPU et disposant cette fois d'une aisance financière », le nouveau projet s'est lancé dans « la réalisation de grands projets emblématiques qui sont déjà en chantier : grande mosquée du bord de mer à Mohamadia, assainissement de oued el Harrach, édification des facultés de médecine et de droit, de nouveaux stades, de routes, de gares routières, de parkings ».

L'aménagement du littoral à l'est du port d'Alger ainsi qu'à Bab el Oued à l'ouest de la ville devait permettre aux Algérois de renouer, dès l'été 2013, avec la mer. L'aménagement des plages permet aux algérois qui ne disposent pas de moyens de transport particulier de se baigner au centre-ville.

Le wali d'Alger avait annoncé à la fin 2011 que la ville serait dotée d'une enveloppe de deux milliards d'euros pour se moderniser. Le réseau de transports ne sera pas en reste avec l'extension des premières lignes de métro et de tramway qui sont entrées en fonction en 2012. Une nouvelle aéroport internationale devrait être bientôt inaugurée à Dar el Beïda.

La modernisation de la ville constituera ainsi une aubaine pour les Algérois et pour tous ceux qui se rendent dans la capitale. Mais elle ne règlera pas par enchantement les problèmes structurels auxquels la métropole est confrontée. Il s'agit en premier lieu de la centralisation administrative et politique et de la concentration d'une bonne part de l'activité économique du pays au sein de l'agglomération algéroise. Capitale économique et politique du pays, Alger étouffe.

Un autre problème réside dans le risque sismique qui touche toute la partie littorale du territoire algérien et qui menace potentiellement 90% de la population du pays. A quand le déplacement de la capitale vers l'intérieur du pays ? Comme on peut le constater, l'avenir d'Alger dépend autant de sa modernisation que de la politique d'aménagement de tout le reste du territoire algérien.

---

<sup>91</sup> Akli Amrouche, architecte-urbaniste et Directeur de la revue 'Vies de Villes'.

<sup>92</sup> Belkessam, A., (2017), « Un nouveau départ pour la métropole d'Alger », Url : [consultée, le 07/03/2017] [http://www.econostrum.info/UnnouveaudepartpourlametropoleAlger\\_a13973.html?print=1](http://www.econostrum.info/UnnouveaudepartpourlametropoleAlger_a13973.html?print=1)

Cependant, Alger est encore « compliquée à vivre en terme de mobilité urbaine donc en terme de qualité de vie », selon Hervé Bougault, directeur résident en Algérie de l'Agence française de développement (AFD).<sup>93</sup>

Dans ce domaine, l'AFD travaille avec le ministère de l'Habitat, le ministère des Transports, la wilaya d'Alger et également le ministère de l'Intérieur, des Collectivités locales et de l'Aménagement du Territoire. Dans son point de mire : les gares centrales d'Alger qu'elle accompagnera dans leur modernisation et les anciens quartiers d'Alger dont elle va participer, aux cotés de la wilaya d'Alger, à la rénovation. Tout comme elle est dans le projet de la rénovation de la Casbah d'Alger avec la région d'Iles-de-France. « Nous accompagnons sur le plan architecture mais on aimerait bien aussi, on est en discussion, intervenir sur l'efficacité énergétique, faire des espaces verts, des espaces de circulation, repenser la vie de ces quartiers de manière à ce qu'ils soient agréables pour les gens qui y vivent », a souligné Bougault H. L'opération pourrait-être élargie à Oran et Constantine qui vivent les mêmes problèmes qu'Alger.

Dans un document sur la pertinence des modèles de rues et de l'espace public dans les zones urbaines, Joan Clos a remarqué que « généralement, lorsque les gouvernements sont au stade initial de la croissance, la capacité juridique et technique est insuffisante pour résoudre le problème de la planification. Une décision politique devrait être fermement en place pour éviter le risque de croissance imprévue. Les conséquences perverses sont la congestion, les inégalités, la ségrégation et le manque de vie et de sécurité dans la rue. Ensemble, cela compromet les chances de prospérité des habitants de la ville ».<sup>94</sup>

La confrontation de l'expérience algérienne, en ce qui concerne la gestion et la production urbaine, à celles d'autres pays s'avère nécessaire pour comparer le niveau de développement des villes algériennes à ce qui se produit à l'échelle internationale et suggérer d'autres approches se nourrissant de la vitalité de certaines démarches comme celle du projet urbain.

### **2.2. La démocratie urbaine :**

En l'absence d'une stratégie de développement urbain réelle où la prise en compte du rôle des différents acteurs de la ville est une loi, y compris celui du citoyen (à travers l'organisation de la société civile, bien entendu), l'action publique ou sociale a une chance dérisoire d'aboutir. La prise de décisions dans une démocratie urbaine ne peut se passer de la concertation et la consultation entre les différents partenaires de la ville.

---

<sup>93</sup> Arab Chih, (2018), « Rénovation et modernisation d'Alger: l'Agence française de développement à la rescousse », Tout Sur l'Algérie TSA Algérie du 29 Septembre 2018. <https://www.tsa-algerie.com/renovation-et-modernisation-dalger-lagence-francaise-de-developpement-a-la-rescousse/>

<sup>94</sup> Clos, J., (2013a), "The value of public space in urban areas and street patterns in cities – a case of spatial fix", in UN-Habitat Working Paper, Avril 2013: The relevance of street patterns and public space in urban areas, United Nations Human Settlements Programme, p. 1.



Malgré l'avancée du processus démocratique en Algérie, ces exigences de gouvernance accusent encore un retard considérable. Ce qui implique naturellement un impact négatif sur l'environnement urbain et réduit le champ du développement durable et ses bienfaits pour les générations futures.

L'expérience algérienne, en matière d'affectation et d'utilisation du sol, n'a introduit aucune formule d'atténuation de la cession définitive. La rétrocession de terrains acquis par les collectivités publiques a créé un sentiment de dépossession du propriétaire initial au profit d'une autre personne privée. Dans les pays libéraux, les terrains après acquisition dans le cadre des réserves foncières, ne font l'objet que d'un droit de jouissance temporaire et révocable, avec séparation du droit de propriété.

Après 1986, la redistribution de la rente foncière remplace celle de la rente pétrolière. La deuxième accélération sera le fait de la dilapidation du patrimoine foncier durant les années 1990. Il y a aujourd'hui une grande confusion en Algérie entre un bien en propriété ou en possession, l'amalgame est tellement important que parfois ceux qui ont squatté des biens immobiliers se croient ou se prennent pour des propriétaires de plein droit.

Lors de la rencontre sur les « pratiques locales de la gestion urbaine à Sétif », <sup>95</sup> et à l'unanimité, le constat était amer concernant l'effet des instruments d'urbanisme tels que le PDAU et le POS sur la vie urbaine. En effet, cette réalité est souvent le résultat du manque d'implication du citoyen dans la gestion urbaine de sa cité. Dans son cas de marginalisé, il fait la ville à sa manière en négligeant l'intérêt commun avec ses voisins.

Les élites politiques locales expriment peu de volonté visant à satisfaire les besoins de la société et n'accordent pas beaucoup d'importance aux potentialités locales en tant que levier pour accompagner le développement local. Il est capital de susciter une cohérence urbaine visant l'amélioration du cadre de vie des citoyens et la modernisation de la société.

### **2.3. Participation et implication :**

Il faut souligner que les notions d'implication et de participation sont indissociables : l'implication entraîne toujours une participation et toutes les formes de participation possèdent un caractère d'implication. L'expérience sur le terrain montre, par ailleurs, que l'on accorde souvent moins d'attention aux formes d'implication qu'à celles de participation.

La question aujourd'hui est comment éviter l'écueil de l'approche sectorielle, en définissant notamment des stratégies globales de développement visant à améliorer les services dans le domaine de la santé, de l'éducation et de l'aide sociale ? La dichotomie réductrice - Etat / marché, doit être abandonnée afin d'assurer un processus de transformation sociale qui compense les inégalités dans la répartition des richesses et de la propriété. Il est nécessaire de

---

<sup>95</sup> PUViT (Laboratoire : Projet urbain, ville et territoire), (2005), « Pratiques locales de la gestion urbaine à Sétif », journée d'étude du 18 Avril 2005, UFAS, Sétif.

constituer des partenariats d'un type nouveau entre les pouvoirs publics à tous les niveaux (central, régional et local), une société civile bien organisée, les usagers, et le secteur privé, en associant à la propriété publique ou privée un tiers-secteur composé d'organisations à but non-lucratif.

Autre préoccupation à l'aube de ce millénaire, la moitié de la population mondiale vit en milieu urbain. Rendre les villes vivables est un défi majeur, compte tenu de tous les besoins qui restent à satisfaire en matière d'emploi, de logement, de protection de l'environnement, de santé publique et d'éducation. Quelles nouvelles stratégies peut-on envisager en vue d'une gestion viable des villes et du développement des zones rurales, où vit l'autre moitié de la population mondiale ?

#### **2.4. Démarche de projet urbain :**

Pour gérer l'évolution de nos villes et renforcer leur identité, il est pertinent de concevoir une stratégie globale qui veille sur leur mise en forme et rechercher leur équilibre. Ceci suppose une meilleure maîtrise du processus de transformation de l'environnement urbain en tenant compte du rôle de tous les acteurs concernés par le projet. Ainsi et depuis au moins un quart de siècle, il y a une remise en cause des principes de la planification urbaine à l'échelle internationale, ce qui a conduit à une redistribution des attributions des différents acteurs (politiques, ingénieurs, architectes, urbanistes) et à une modification de leur travail. La nécessité d'intervenir dans le milieu urbain, avec une attitude nouvelle, moins fonctionnaliste et qui prenne en compte de multiples contraintes, explique l'actuelle pertinence du projet urbain.

Il est urgent d'établir de nouveaux critères de stratégies urbaines, d'aménagement urbain et territorial nécessaires à la formulation de politiques urbaines. En effet, il est nécessaire de développer, d'améliorer et d'approfondir la réflexion sur les méthodes de recherche et d'investigation dans les domaines de l'aménagement et la gestion des villes.

La gouvernance, grâce à sa vertu – la concertation, permet souvent d'éviter le divorce entre les utilisateurs d'un lieu et ceux qui décident de sa forme et de son mode d'utilisation, séparation qui peut conduire à une inadéquation de formes aux objectifs des intéressés. A titre d'exemple, l'implication de l'université de Sétif dans le processus d'implantation des premières structures au niveau d'El-Bez a été bénéfique, surtout en ce qui concerne l'exigence d'un plan d'ensemble pour structurer tout le site du nouveau campus. L'université a pu même présenter une proposition d'aménagement pour exprimer ses vœux.<sup>96</sup> Une évaluation post-occupation des projets à Sétif est nécessaire afin de réduire leurs aspects négatifs et renforcer leurs qualités inhérentes.

---

<sup>96</sup> Diafat A., Madani S et Tacherift A., (2005), « Stratégie urbaine et participation en Algérie », Séminaire International SIVIT 2005: 'Villes et territoires: Mutations et enjeux actuels,' organisé par le Labo. PUVIT 12, 13 et 14 novembre 2005, UFAS, Sétif, pp. 261-266.

## 2.5. Volonté politique ou stratégies urbaines en Algérie ?

L'habitat et l'urbanisme constituent l'un des défis majeurs qui continuent, depuis des décennies, à interpeller les pouvoirs publics pour leur capacité à les prendre valablement en charge, et reflètent à eux seuls les efforts, les niveaux, les cadences et enfin les effets des politiques de développement menées par notre pays depuis l'Indépendance.

La perception du citoyen de cette question reste pour le moins mitigée, voire critique, et les impacts produits sur la population et sur l'environnement urbain ne sont crédités d'aucune indulgence, malgré les efforts colossaux consentis par l'Etat dans son élan de pourvoyeur de fonds, de constructeur et de distributeur de cette richesse.

Les extensions opérées depuis l'Indépendance affichent un déficit en qualités urbaines à cause de leur conception, leur croissance désordonnée et trop rapide, ainsi qu'une rupture consommée avec le reste de la ville. Ceci a engendré des distorsions graves et induit de nouveaux comportements sociaux.

Dans la Loi portant approbation du Schéma National d'Aménagement du Territoire SNAT,<sup>97</sup> il est annoncé la prise en compte de plusieurs exigences : la première doit être de répondre aux déséquilibres de localisation de la population et des activités dans le territoire et la seconde exigence est celle de la mise en attractivité des territoires.

Cette stratégie s'appuiera en particulier sur l'organisation des espaces de programmation territoriale (EPT), sur l'émergence des pôles d'attractivité (PA), et sur la création des Zones Intégrées de Développement Industriel (ZIDI) et des villes nouvelles à partir desquels seront mis en œuvre les mécanismes qui permettront de diffuser la croissance sur l'ensemble du territoire.

Il est enfin une troisième exigence qui est celle de la préservation et de la valorisation du capital naturel et culturel du pays. La croissance ne peut désormais être que durable. La nation est dépositaire de l'avenir de ses enfants et des petits enfants. Or, les ressources naturelles sont rares et la contrainte des risques majeurs continue de peser sur l'ensemble du pays.

L'Algérie a souvent essayé d'être à jour en matière de législation urbaine, tout en reproduisant d'une manière particulière la législation française, sans se soucier trop des différences entre la réalité des deux pays et le degré de développement économique et social de part et d'autre. Au moment où de nouvelles règles d'urbanisme viennent comme une réponse à une demande sociale et économique réelle en France, en Algérie c'est beaucoup plus une question de « mise à jour ». Pour cela, la législation algérienne en matière d'urbanisme se trouve trop en avance, pour ne pas dire en porte-à-faux, par rapport à la réalité du pays.

---

<sup>97</sup> Loi n° 10-02 du 29 juin 2010 portant approbation du Schéma National d'Aménagement du Territoire SNAT, Journal officiel de la république algérienne JORADP N° 61 du 21 octobre 2010, p. 4.

Ainsi, les théories du néo-libéralisme européen à travers l'expérience française, sont importées en Algérie et au lieu d'améliorer la situation de nos villes, se posent parfois plutôt comme obstacles à la gestion urbaine. L'Algérie doit se tourner vers les mécanismes qui gouvernent les changements dans sa société pour mieux adapter sa législation urbaine même si certaines idées et certaines expériences de l'Europe nous servent comme sources d'inspiration sans qu'elles soient appliquées intégralement.

Le changement sociétal est une question stratégique qui impose l'établissement du lien entre le système de production et la gestion de l'espace et le fonctionnement global de la société algérienne. A cet effet, Nadir Boumaza propose alors la mise en place d'opérations et de programmes expérimentaux d'aménagement, d'équipement et de construction impliquant les acteurs institutionnels et sociaux à partir desquels pourront être définis des référentiels appuyés sur l'application de principes et de règles ajustés aux réalités sociales locales et nationales.

*Cette démarche par le bas propose ainsi de penser la redéfinition des lois régissant la production, l'aménagement et la gestion de l'espace à partir de l'expérimentation, de l'expérience et de la définition du contrat social de sorte que la loi puisse s'imposer à une société qui en sait la nécessité et l'utilité.<sup>98</sup>*

Les instruments d'urbanisme tels que le PDAU (Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme), le POS (Plan d'Occupation des Sols) ne sont pas de création algérienne bien sûr, toutefois leurs objectifs théoriques ne diffèrent pas tellement de ceux de leurs pays d'origine et leur interprétation dans la réalité n'a rien à voir avec ce que cela a donné en France ou ailleurs.

A titre d'exemple, le « Comité d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement bâti de la Wilaya » qui est une structure consultative regroupant des représentants de l'administration, des élus et la société civile, dont des universitaires, qui a pour rôle de débattre de toutes les questions que lui proposent les municipalités, l'administration ou autre. Cette structure officielle, instaurée par la loi de 1994 sur l'architecture, devait être installée dans toutes les Wilayas du pays. Malheureusement, ce n'est pas le cas et même là où elle existe, elle est immédiatement mise à l'écart en cas où elle ne se soumet pas aux ordres de l'administration. Le cas de Sétif est édifiant, son comité est mis en veilleuse depuis de longues années, lorsqu'il s'est prononcé défavorablement sur un dossier présenté par la Wilaya (cas du site Andréoli) qui a vu dans cet avis un défi portant atteinte à son autorité.

Ainsi, la mutation libérale intervient au tournant des années 1990,<sup>99</sup> alors que l'état a officiellement mis en place une bonne partie de l'arsenal juridique qui permet à l'Algérie de s'inscrire pleinement dans la logique de l'économie de marché. Cependant, la mise en œuvre

---

<sup>98</sup> Boumaza, N., (2018), « Faire face aux défis des problèmes urbains et de l'impératif de durabilisation de la ville », Communication - Atelier 2 'La gestion intégrée de la ville : vers une bonne gouvernance urbaine,' lors de la Journée Nationale de la ville : *La ville algérienne face aux enjeux et défis du développement durable*, organisée par le MHUV, CIC - Alger, 20 février 2018.

<sup>99</sup> Semmoud, B., op. cit., p.18.

de ces instruments se heurte aux intérêts de certains acteurs (dirigeants et décideurs) à l'échelle locale et parfois nationale.

La crise de logement est l'un des défis à surmonter en Algérie depuis l'indépendance en 1962. Les dernières expériences concernant la réalisation de programmes de logements collectifs ont confirmé la nécessité de diversifier les moyens et les outils pour parvenir à satisfaire les différents types de demande sur le logement. De nouveaux mécanismes sont mis en œuvre pour assurer une subvention aux acquéreurs de logements selon leurs revenus et leur apport initial dans le coût du logement. Le secteur public n'est plus seul sur le terrain comme auparavant, le secteur privé s'occupe également de la promotion immobilière, mais reste encore timide car il vise le gain rapide et donc sa production est destinée à la vente et à un prix pas toujours abordables pour les revenus moyens.

Un phénomène nouveau qui prend de l'ampleur sans que personne ne dénonce ou crie au scandale, beaucoup de promoteurs immobiliers privés achètent des maisons surtout dans les quartiers anciens, et un peu partout dans la ville maintenant, sur la plaque du chantier est indiquée « une maison individuelle de 5 étages ». <sup>100</sup> Une fois la construction achevée, le promoteur passe par un expert et un huissier, avec le laisser-aller et la complicité de l'administration chargée du contrôle, pour diviser l'immeuble en appartements qu'il vend au prix fort sur le marché immobilier. Ces pratiques ne dérangent personne et le nombre impressionnant de logements produits dans ce circuit informel n'est pas comptabilisé dans les statistiques officielles, ni locales ni nationales. Cette évasion fiscale caractérisée fait échapper beaucoup d'argent aux collectivités locales, comme au budget de l'état. En plus de ce manque à gagner par le fisc, ces nouvelles densifications du tissu existant causent beaucoup de problèmes au voisinage ; du point de vue social, saturation des différents réseaux existants, le stationnement, les espaces publics, etc.

Enfin, il ne faut pas oublier que le processus d'urbanisation comporte également une composante essentiellement politique. Joan Clos rappelle que « souvent, ce ne sont pas les contraintes financières qui entravent la transformation nécessaire d'une ville, mais l'impossibilité de trouver un accord entre les différentes parties prenantes. C'est dans ce contexte que la totalité des projets liés à la législation, à la gouvernance et au traitement des sols joue un rôle clé. Ce qui compte ici, c'est d'aider à construire des institutions et des mécanismes communautaires capables de contourner les désaccords, les malentendus et les conflits locaux qui entravent le type d'urbanisation qui génère la prospérité. Aucune transformation urbaine n'est possible sans consensus ». <sup>101</sup>

---

<sup>100</sup> Diafat, A. et Madani, S., (2017b), "Urban Planning and 'Informal' Housing by Private Developers, Setif-Algeria", in 2nd International Conference: *African Urban Planning*, Institute of Geography and Spatial Planning - University of Lisbon – Portugal, and International Planning History Society, Lisbon, 7 - 8 September 2017.

<sup>101</sup> Clos, J., (2013b), "53 UN-Habitat Model Projects", in UN-Habitat, Avril 2013: 'Time to Think Urban', United Nations Human Settlements Programme, p. 7.

## 2.6. Présentation d'expériences de participation à l'étranger :

Il ne s'agira pas de transférer des modèles, mais de s'en inspirer avec d'abord une assimilation des aspects contextuels de la ville algérienne qui fait appel à une réflexion sur les perspectives d'une meilleure efficacité des actions, des processus et des dispositifs à mettre en œuvre afin d'atténuer les dualités constatées et vécues.

Dans le modèle de la conception négociée et distribuée, les choses se déroulent de façons très différentes. Dans le modèle hiérarchique, on sait ce qu'on veut et les programmes sont établis à l'avance, avant même de les lancer. Dans le modèle de la conception négociée, le projet n'est connu qu'à la fin : le programme ne peut être décrit qu'au terme du processus. Ce qui est mis en place, par conséquent, c'est une forme d'organisation et de gestion qui permet la progressive formalisation d'un programme qu'on ne peut pas définir a priori. Cette formalisation progressive du programme passe par la constitution de groupes qui rassemblent un grand nombre d'acteurs variés. L'identité et les intérêts, les conceptions, les points de vue de ces groupes évoluent au fur et à mesure que le projet avance.<sup>102</sup>

Dans le premier modèle, on a des acteurs avec des identités parfaitement établies. Les gens savent qui ils sont, savent ce qu'ils veulent, savent quels sont les acteurs avec lesquels ils doivent compter et en gros ce que les autres acteurs veulent. C'est un monde qu'on peut qualifier de rassurant. Si des conflits surviennent ils se déroulent suivant des scénarios prévisibles. Dans le modèle négocié, c'est la matière sociale elle-même qui est mise en forme progressivement : ce n'est qu'en bout de course que les acteurs finissent par savoir ce qu'ils veulent, qui ils sont et qui sont les autres, avec qui ils interagissent.

A propos de cette forme d'organisation, il n'y a pas que les experts techniques qui comptent puisque leurs compétences ne sont pas établies une fois pour toute. C'est le rôle même et la fonction de l'expert qui sont profondément transformés. Les experts sont des médiateurs qui mettent en relation, qui combinent des ressources et qui les font évoluer. Ceci est vrai, des ressources techniques comme des ressources non techniques. Dans ces groupes, l'expertise est loin d'être seulement technique puisqu'elle est également financière ou juridique. Ce que les gens savent sur le plan technique, social, économique et juridique, est différent en fin de compte de ce qu'ils savent au début. Il y a un processus de création et d'apprentissage qui serait impossible sans cette flexibilité de l'expertise.

Cette forme d'organisation a fait son œuvre dans les projets urbains allemands et anglais. Dans la conception négociée, on ne va pas linéairement des objectifs initiaux à la résolution progressive des problèmes techniques. Des tâches habituellement conduites de manière séquentielle sont réalisées en même temps, de manière à profiter des apprentissages. La

---

<sup>102</sup> Callon, M., (2009), « Concevoir : modèle hiérarchique et modèle négocié », <https://ouezab.files.wordpress.com/2009/03/concevoir.doc>

[En ligne] <http://www2.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu/accueil/elabproj/analyse2.htm>, (06 mars 2009).

Michel Callon, directeur du Centre de Sociologie de l'innovation à l'Ecole des Mines de Paris.

conception négociée permet ainsi de gagner beaucoup de temps. Elle favorise également flexibilité et réactivité puisqu'à tout moment des informations nouvelles peuvent être intégrées. Il en résulte fréquemment que les produits obtenus sont ouverts : ils peuvent continuer à évoluer. Cette propriété paraît tout à fait importante pour les « morceaux de ville », car une ville qui n'est pas capable d'évoluer, d'absorber des chocs et des contraintes imprévus est une ville morte et mortifère.

Dans ces deux modèles, les usagers sont bien entendu présents. Dans les deux cas ils interviennent par représentants interposés. Dans le modèle hiérarchique, on consulte, on permet aux gens de s'exprimer, mais seulement pour réagir à des plans qui sont élaborés en dehors d'eux. Dans le modèle de la négociation, le rôle des représentants est beaucoup plus actif et participatif. Dans les deux cas, néanmoins, les usagers sont là.

Il semble que lorsque les cadres institutionnels sont relativement rigides avec un petit nombre de rôles strictement définis, le modèle hiérarchique est assez naturellement privilégié. Lorsque coexistent un grand nombre d'acteurs diversifiés et hétérogènes, qui sont potentiellement mobilisables, lorsque les dispositifs institutionnels sont compliqués, foisonnants avec, comme dans le cas espagnol ou dans le cas allemand, des niveaux de pouvoirs et de compétences différents, alors il vaut mieux aller naturellement vers le modèle négocié.

La coordination et les procédures qui permettent de l'assurer montrent qu'il est nécessaire de souligner leur importance qui est aussi grande que celle des acteurs et des jeux d'acteurs. Si on se place dans le modèle négocié, il y a une question qui se pose immédiatement : celle de l'organisation d'une action collective dans laquelle personne ne sait où l'on va et à plus forte raison comment y aller. Les coordinations habituelles, ou les modalités de coordinations habituelles, ne sont pas très efficaces.

Le modèle autoritaire qui correspond, bien évidemment, à la forme hiérarchique de gestion des projets, n'est pas adapté parce qu'il suppose qu'il y ait quelqu'un qui sache ce qu'il faut faire. C'est le cas en Espagne où le maître d'ouvrage est remplacé par le plan stratégique. Les acteurs délèguent au plan stratégique, qu'ils élaborent ensemble, l'autorité qui fera agir les gens et coordonnera leurs activités. L'idée, centrale dans le modèle hiérarchique, qu'une personne ou une instance coordonne les actions à partir d'un scénario écrit à l'avance, est à peine transformée, mais cette transformation est capitale. Ce qui est remis en cause ce n'est pas l'existence d'un scénario, ce sont les conditions de son écriture et de sa réécriture : de là l'importance des procédures.

Au lieu d'être rédigé une fois pour toute par un acteur central, le scénario est élaboré collectivement et progressivement : il s'impose aux différents acteurs parce qu'ils s'en savent les auteurs. Ce processus s'observe dans de nombreux secteurs économiques et notamment dans les activités de service qui sont très comparables, du point de vue des problèmes posés, à ce qui se passe dans le cadre de l'élaboration de projets urbains : les acteurs y sont nombreux et variés ; personne ne sait vraiment ce que veut le consommateur ; personne ne sait vraiment et définitivement ce que chacun doit faire exactement.

Il s'agit donc de s'engager dans un travail d'écriture collective dans lequel chacun tient la plume à son tour, raturant, amendant ce que les autres ont proposé. C'est ainsi qu'est construit un scénario dont le cadre s'impose à tout le monde, qui est légitime parce que tout le monde a participé à son écriture. On finit ainsi par savoir ce que l'utilisateur final veut et ce qu'il faut faire pour le satisfaire. Ceci ne supprime pas la commande hiérarchique (un délégué doit assurer que les engagements collectifs sont tenus), mais lui permet de s'adapter à des situations changeantes et incertaines.

En générale, c'est aux autorités locales, comme le montre bon nombre de situations en Europe, et notamment en Angleterre, qu'a été dévolue la mise en place de structures partenariales. Les fonctions de ces organisations consistent à travailler avec des investisseurs privés et publics potentiels, mobiliser des capitaux locaux (voire extérieurs, au prix de concessions importantes) pour créer localement des lieux de concertation et de négociation, capables d'intégrer l'ensemble des acteurs aux projets. Le vocabulaire utilisé est explicite, on y trouve régulièrement les mots de synergie et de consensus. La forme des dispositifs créés à cet effet est variée, reflétant les spécificités nationales, construisant, en termes de management de projet, des édifices et des organigrammes savants (dits d'intégration verticale).

En Allemagne, le comité de pilotage associe les principaux maîtres d'ouvrage : le Sénat, l'arrondissement et les investisseurs privés, avec des professionnels de l'urbain, de l'architecture et du paysage regroupés dans une cellule technique. La justification de cette démarche réside dans le fait que la puissance publique ne peut mobiliser rapidement les ressources nécessaires en moyens financiers et en hommes, préférant l'éthique de responsabilité à l'éthique de conviction. En Angleterre, c'est un partenariat triangulaire élus-entreprises-résidents, conduit par les représentants des milieux d'affaires (entreprises de constructions, promoteurs immobiliers privés) qui compose la structure pilote, avec un statut juridique privilégié de société anonyme. La municipalité est représentée à tous les niveaux du dispositif de concertation, au côté des représentants des groupes d'intérêts privés ou des leaders locaux communautaires. Ils apportent ainsi une caution morale au projet de régénération urbaine.

En France, la situation est différente. La prise en compte de l'échelon local se fait à partir de la position du maire. Les maires assurent souvent le leadership des projets. Le maire entrepreneur est devenu ainsi une figure obligée des systèmes politiques locaux depuis la fin des années 1970, incarnant la modernité par un mode de gestion communale proche de l'entreprise (beaucoup de chefs d'entreprises ont ainsi sollicité le mandat de leurs concitoyens).<sup>103</sup> Ce modèle s'est largement diffusé en France, dans le cadre de la décentralisation des années 1980, malgré son échec. Le cumul des mandats permet souvent aux maires de grandes villes d'assurer plusieurs fonctions exécutives.

---

<sup>103</sup> Garraud, Ph. (1989), « Profession homme politique. La carrière des maires urbains », l'Harmattan, Paris.



En Espagne, des convergences entre l'Etat central et les pouvoirs locaux sont recherchées au préalable pour initier localement une démarche de projet, à l'échelle d'une agglomération. Un organigramme décisionnel complexe et sophistiqué est institué, avec cinq niveaux d'intervention : Etat central, Gouvernement local, villes de l'agglomération et Union Européenne. Une structure associative fédère les forces vives de la société locale. La grande variété de ses partenaires est éloquente : municipalités, grandes et moyennes entreprises de tous les secteurs, associations et fondations, universités, ordres professionnels. C'est à la fois un acte politique fort, entrepris à l'initiative des institutions locales et une mesure d'ordre symbolique où un contrat de partenariat se matérialise par une institution garante de la philosophie et de la pérennité du projet.

Ce partenariat public-privé ne se réalise pas sans une participation et une concertation élargie avec les populations. Cependant, leur intégration aux projets diffère selon les traditions culturelles nationales et selon les types de projets. Trois modes d'opération se dégagent de ce processus.

Les politiques mises en place en Angleterre, dans le cadre des *City Challenge*, ou en France, avec la politique de Développement Social des Quartiers (DSQ) déploient des actions visant à éviter l'exclusion et la disqualification sociale des populations résidentes.<sup>104</sup> Les opérations menées sur ces quartiers depuis de longues années présentent, en réalité, un double aspect. Un aspect politique et social qui s'appuie sur des programmes d'action lourds concernant le logement, les équipements et l'environnement, mais aussi sur des mesures de maintien de l'ordre qui peuvent ponctuellement intervenir, en faisant du policier un des principaux acteurs de terrain à côté de l'animateur de quartier.

Ces mesures font surtout de la concertation une finalité et un moyen pour définir les projets en adéquation avec les choix des populations. Mais ces opérations comportent également un aspect symbolique qui consiste notamment à mettre en jeu, dans la définition des modalités d'action et selon les choix nationaux, des éléments d'ordre idéologique comme la référence aux valeurs de l'entreprise et du marché ou à la citoyenneté.<sup>105</sup>

On retrouve cette double particularité, en France, avec les actions citoyennes qui consistent à favoriser localement le développement de nouvelles solidarités sociales. Cette spécificité intervient aussi en Angleterre où des associations de locataires et un conseil social composé en partie de représentants de la communauté résidente (civils et religieux) sont ainsi institués à l'échelle du quartier, pour collaborer aux différentes phases du projet.

Dans ce contexte, le choix des références est plutôt orienté vers les valeurs de l'entreprise, de l'individu et de la propriété. C'est ainsi que la concertation repose sur le principe de

---

<sup>104</sup> Le Galès, P. (1995), « Politique de la ville en France et en Grande-Bretagne : volontarisme et ambiguïté de l'Etat », in *Sociologie du travail*, n°2.

<sup>105</sup> Edelman (selon), cité par Le Galès (1995), « *Créer et maintenir une impression qui conduise au soutien et à l'approbation des citoyens* », in *Sociologie du travail*, n°2, France.

responsabilisation des individus, susceptible d'assurer sur le long terme le développement durable du tissu social. Il s'agit pour cela de former des communautés d'habitants à la culture entrepreneuriale, par la mise en place d'un dispositif complexe de participation au processus de transformation de l'image du quartier. En intégrant des individus en grande difficulté sociale, les structures de représentation doivent ainsi contribuer à les éloigner d'une certaine culture de l'assistanat.

Pour intégrer les populations au projet urbain, l'utilisation des principes de l'entreprise privée a souvent, pour les décideurs, valeur de modèle. Ainsi dans le cadre des projets moteur de ville, les techniques de marketing et de communication sont mises en œuvre pour sensibiliser l'ensemble des populations concernées aux objectifs de développement économique.

La procédure Vinex,<sup>106</sup> mise en œuvre aux Pays-Bas, illustre le poids des particularismes nationaux en matière de développement urbain. Vinex est une politique publique par laquelle le gouvernement néerlandais se propose de réguler la croissance urbaine. La concertation avec la population est au cœur de la philosophie de ce projet et un principe de base essentiel dans la grande tradition démocratique néerlandaise. Dans certains projets, le résultat de la concertation avec toutes les parties intéressées est considéré par le niveau politique, comme la clé du succès de l'opération et constitue un critère majeur d'évaluation de la pertinence du projet. Pour traduire cet objectif dans les faits, l'équipe du projet élabore une stratégie de communication intense en direction de la société civile. Chaque présentation réunit des professionnels aux simples résidents, des développeurs aux puissantes associations, des médias aux hommes d'affaires.

Au-delà de l'aspect spectaculaire de cette concertation, il s'agit d'une logique d'évaluation du contenu du projet, destinée à mesurer sa pertinence et sa validité face aux intérêts particuliers, et non pas à réussir un utopique consensus. Un double objectif est donc, ici, visé : celui de tester l'efficacité du projet et de lui conférer une forte légitimité. Reste que la durée d'une telle dynamique de projet est à la fois longue dans le processus de concertation institutionnelle et rapide dans la conception : 8 ans pour s'accorder sur la procédure Vinex et un an pour fabriquer le Master plan, ce qui est rapide.

Il est essentiel d'exercer un contrôle strict sur la croissance des banlieues et de chercher à améliorer la qualité de la vie urbaine. La vie en ville devrait être une option attrayante pour la société, efficace en termes d'environnement et économiquement prospère. D'ailleurs, Jane Jacobs l'a bien observé, « les villes bureaucratisées et simplifiées vont à l'encontre des processus de croissance urbaine et de développement économique. La conformité et la monotonie, même lorsqu'elles sont embellies par la nouveauté, ne sont pas des attributs des villes en développement et économiquement vigoureuses ». <sup>107</sup> Ce sont plutôt des attributs de villes en stagnation, conclut-elle.

<sup>106</sup> Système massif de production d'habitat compact est appelé Vinex en référence au « Supplément au Quatrième Rapport sur l'aménagement du territoire », (1988) (Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra : Vinex).

<sup>107</sup> Jacobs, J., (1969), "The Economy of Cities", éd. Random House, New York.

## 2.7. Etat des grands ensembles à Sétif :

Les grands ensembles, phénomène universel émanant du mouvement d'architecture moderne, représentent un mode de production de logements en masse après la deuxième guerre mondiale, guidé essentiellement par des urgences de crise de logement. « Ils sont ainsi résonnés de manière quasi homonyme dans l'inconscient collectif, avec un halo cafardeux de dislocation sociale, de ghettos, de ségrégation spatiale, de relégation urbaine et d'isolement, d'accès difficile et de temps de transports urbains excessifs ».<sup>108</sup> Vue la nécessité de vastes espaces essentiels à leurs fonctionnement, les grands ensembles sont généralement implantés en périphérie de la ville. Le problème d'identité se pose parfois avec acquiescence suite à l'architecture répétée d'une qualité pauvre, les espaces libres à l'origine destinés aux jeux, stationnement et autres sont vite abandonnés pour devenir des espaces voués à la débauche et la délinquance juvénile mettant ainsi la vie des habitants en danger et créant des foyers de tension.

La ZHUN (Zone d'Habitat Urbain Nouvelle) à l'Est de la ville de Sétif est un conglomérat de cités numériques sans identité particulière. Ces grands ensembles datant des années 1980 renvoient l'image d'une grande cité dortoir. Les terrains vides prévus initialement comme espaces publics sont envahis par les ordures et transformés en parkings sauvages. Certaines densifications n'ont fait que compliquer la situation déjà précaire, tel est le cas des 1014 logements malgré leur situation aujourd'hui favorable par rapport aux boulevards qui les bordent et le tram qui arrive avec la facilitation de leur liaison avec le reste de la ville.

Dans un contexte de développement durable des villes, les grands ensembles relèvent de l'intérêt particulier du projet urbain qui vise à remédier à la dégradation du cadre de vie qu'ils offrent et en particulier les questions centrales des ambiances urbaines et architecturales. La démarche du projet urbain est vitale à la construction d'une nouvelle configuration urbaine des grands ensembles, d'autant plus qu'elle essaye d'établir des relations entre les différentes zones urbaines séparées et que les quartiers périphériques prennent une place importante, ce qui est le cas des ZHUN de Sétif. Dans cette stratégie, une action de renouvellement urbain est nécessaire à plusieurs égards afin de revaloriser durablement la vie urbaine et ses conditions. Il s'agit aussi d'une bonne utilisation de l'espace de réintégration des grands ensembles de l'est de la ville de Sétif dont l'image a besoin d'être améliorée.

En ciblant les liens entre l'environnement, l'utilisateur et le déroulement des fonctions, l'analyse urbaine de la ZHUN, à travers la définition de chaque élément qui compose l'espace urbain, permettra d'indiquer les lignes directrices à suivre dans le processus d'intervention. A cet effet et dans le cadre d'opérations planifiées, une stratégie compatible à ces morceaux de ville peut mettre en œuvre la requalification des espaces abandonnés et confirmer une

---

<sup>108</sup> Hanappe, C., (2015), « Le grand ensemble peut faire du grand et de l'ensemble », Ecole nationale supérieure d'architecture, Paris-Belleville.  
[http://www.liberation.fr/debats/2015/10/06/le-grand-ensemble-peut-faire-du-grand-et-de-l-ensemble\\_1398482](http://www.liberation.fr/debats/2015/10/06/le-grand-ensemble-peut-faire-du-grand-et-de-l-ensemble_1398482)

nouvelle centralité. Des options peuvent être prises pour favoriser un développement urbain durable au sein de ces cités visant à améliorer la qualité du cadre de vie des habitants. Il est temps d'amorcer une intervention au sein de la cité des 1014 logements afin de régler le problème de disfonctionnement et de déséquilibre dont elle souffre et veiller à sa réintégration en vue de rehausser son image par rapport à la ville.

Le renouvellement urbain des grands ensembles est indiqué pour l'amélioration de la qualité sociale et spatiale de ces entités urbaines et apte à fournir le confort urbain aux usagers et habitants de la cité. Le réaménagement urbain des espaces abandonnés permet de requalifier les pieds d'immeubles et intégrer des équipements d'accompagnement de qualité qui aident à améliorer le cadre de vie des résidents et marquer une nouvelle centralité. Concernant la stratégie de développement urbain durable des villes, les grands ensembles font l'objet d'un intérêt particulier du projet urbain qui vise à remédier à la dégradation des espaces urbains et offrir de meilleures ambiances urbaines et architecturales.

Il s'agit là d'une zone qui peut faire l'objet d'études pour mieux organiser ses espaces et améliorer son niveau de fonctionnement, son attractivité ne sera qu'élevée à travers une nouvelle planification stratégique. De véritables identités résidentielles vont apparaître en les désenclavant à travers une nouvelle urbanité où la participation des habitants fera loi. La mixité urbaine, sociale et fonctionnelle confortera le fonctionnement de la ZHUN et un meilleur équilibre sera instauré entre les logements, les équipements et les espaces publics. Le réaménagement des principaux axes structurants et l'élaboration d'un plan de recomposition urbaine permettra d'englober toute l'unité et évitera les opérations ponctuelles tout en corrigeant les lourdes erreurs et coupures urbaines au sein des grands ensembles ; dues aux grands espaces vides. Ces immenses cités prospéreront au vue des nouvelles perspectives si l'on atténue leur actuel déséquilibre fonctionnel, spatial et social.

Entre autres conclusions de la Commission n°1 des « Tissus urbains » en 1987, le statut des espaces publics et collectifs et l'usage auquel ils sont destinés, doivent être préalablement et clairement définis ou, à défaut, il faut s'interroger sur l'opportunité de les concevoir. Leur traitement est indissociable du bâti qui les délimite. La conception bâti-espace public comme un ensemble intégré, doit être prise en charge par la maîtrise d'ouvrage et se traduire par l'approbation spontanée des habitants.<sup>109</sup>

Dans les quartiers à dominance d'habitat collectif, selon la même Commission, les problèmes posés sont en grande partie et très souvent explicables par l'existence de vastes espaces extérieurs, sans statut, peu ou mal gérés, et finalement apparaissent comme des espaces résiduels. Quant aux lotissements, les espaces publics, souvent réduits aux voies de dessertes, sont le plus souvent correctement aménagés et entretenus. Ils gagneraient beaucoup à être

---

<sup>109</sup> Voir les exposés de Bihel et Naït Saada sur 'les questions de conception et de composition urbaine', de Younes sur 'les problèmes des formes hétérogènes d'extension des agglomérations' et de Naïtja sur 'les questions d'adaptation des plans de développement urbains aux objectifs locaux'. Commission n°1 : « Production des nouveaux quartiers, Conclusions et recommandations », in Colloque international : 'Les tissus urbains', organisé par le MUC du 1 au 3 décembre 1987 à Oran, éd. ENAG, Alger, 1989, pp. 16-17.

cependant diversifiés, et les cahiers des charges devraient imposer une véritable relation avec les constructions (introduction d'espaces de transition entre espaces publics et espaces privés, choix d'un petit nombre de règles adaptées au contexte, et se donner les moyens de les faire respecter).

Enfin, il est remarqué pour 'les espaces collectifs et vie collective', dans ces conclusions, que malgré les problèmes de gestion qu'ils peuvent poser, la réalisation de 'locaux collectifs résidentiels' semblent répondre à un besoin et à faciliter l'émergence d'un tissu social. Il est vivement souhaitable de trouver un moyen d'associer les usagers à la conception et à la gestion des quartiers.

## **2.8. Etude de cas de l'habitat semi-collectif à Sétif :**

L'habitat semi-collectif en banlieues algériennes est une expérience récente, durant la décennie noire, permettant à l'habitat social d'évoluer plutôt « durablement ». Cette expérience est caractérisée par des opérations de dimensions relativement petites, une densité faible et de meilleures relations sociales.

Par opposition à l'habitat collectif, le semi-collectif émerge au milieu des années difficiles de 1990 comme une alternative appropriée offrant un environnement urbain plus humain. La compréhension du processus d'élaboration de ces programmes à Sétif aboutira sur une synthèse et des recommandations soutenant cette expérience « prometteuse ». Enfin, ce bilan arbore que les habitants des cités étudiées s'adaptent à ce nouvel habitat, malgré son exigüité et son éloignement de la ville.<sup>110</sup>

L'habitat semi-collectif ou intermédiaire, au centre de cette expérience, paraît comme une option adéquate pour rendre plus humain l'habitat social et mettre en place les conditions pour un environnement urbain durable. Il s'agit là d'opérations de dimensions relativement petites, dont l'occupation au sol est de faible densité et où les immeubles à 2 niveaux sont à l'échelle humaine. Un tel cadre de vie permet de meilleures relations sociales.

En effet, il importe de rappeler que vivre et travailler dans des systèmes urbains différents dépend de quelques variables qui lient l'habitat à la qualité environnementale. Ces variables concernent généralement la densité, la localisation et la qualité de la construction. Les problèmes d'environnement existants sont ainsi souvent aggravés par le phénomène de surpopulation ; ceci est le cas en Algérie où le TOL avoisinait les 6 personnes par logement.

Ce travail vise ainsi à comprendre le processus d'élaboration de ces programmes de logements à Sétif. Afin de faire la synthèse et formuler des recommandations pour permettre l'amélioration de cette expérience « prometteuse », la présente contribution mettra à la lumière

---

<sup>110</sup> Diafat A., Madani S. et Tacherift A., (2001b), « Vers un cadre de vie alternatif : l'habitat semi-collectif à Sétif », in Actes Journée d'étude nationale : 'Où vont les villes algériennes ?', 02 juin 2001, Sétif, pp. 61-66.

l'origine de cette action, développera la problématique soulevée du point de vue théorique et présentera l'étude de cas.

### **2.8.1. Origine de cette alternative :**

Le processus du développement urbain poursuivi à Sétif, durant les dernières décennies, a eu un impact considérable sur l'environnement urbain où la ville a connu une croissance rapide et démesurée. Ajoutée à l'absence d'efficacité des instruments d'urbanisme, cette croissance a largement transformé l'espace urbain. Au début des années 1970, la production du logement social était admise comme l'unique solution pour satisfaire les besoins pressants en matière de logements. Ainsi, le concept des grands ensembles était adopté et ces projets étaient souvent réalisés sans équipements d'accompagnement ni tenant compte des spécificités socioculturelles de notre société.

Ces gros ensembles se sont élevés un peu partout et sont « rarement agréables à l'œil », observe Djaout (1993), « rangeant comme d'immenses verrues le paysage urbain en le prolongeant en un désolant entassement de cubes. Et les ensembles d'habitations posés là en toute hâte n'ont même pas eu le temps de se voir attribuer un nom qui les humanise. Nous assistons à l'émergence de véritables cités numériques : cité des 528 logements, cité des 800 logements ».<sup>111</sup>

Cette action vient comme un défi aux énormes programmes de grands ensembles dont l'image urbaine provoque une sensation d'être un individu parmi 'la masse', une 'personne quelconque', parce qu'elle n'offre pas assez de possibilités pour l'identification.

La question du développement urbain durable est problématique parce qu'elle implique des modes de vie et des valeurs qui changent avec le temps. Alors qu'à long terme, la durabilité se manifeste dans la capacité des formes urbaines à s'adapter aux perpétuels changements de la vie. A cet effet, l'habitat semi-collectif paraît comme une alternative appropriée offrant un environnement urbain plus humain pour le logement social.

#### ***2.8.1.1. Processus d'élaboration de ces programmes :***

L'expérience remonte au début des années 1990, au moment où le facteur socio-économique est devenu la clef de toute prise de décision politique. Les grandes entreprises de construction dans le secteur public ont commencé à affronter des problèmes financiers sérieux avec des délais de réalisation non respectés, compliquant davantage leur situation. Ceci arrive au moment où la libéralisation du secteur privée était à ses débuts et par conséquent les nouveaux promoteurs et entrepreneurs n'avaient pas encore les moyens de réaliser les projets d'habitat de grande envergure.

---

<sup>111</sup> Djaout, T., (1993), « Architecte : l'homme invisible ». In Revue HTM (Habitat, Tradition et Modernité), Alger.

La crise de logements à Sétif était affrontée avec un « programme d'urgence ». Ainsi, un programme de 5000 logements a été lancé en 1995 et 998 petites entreprises de construction ont été créées pour l'occasion. L'objectif politique principal était de réduire cette crise et créer de nouveaux emplois dans le secteur du bâtiment. En fait, ce type d'opération s'est avéré plus apte à respecter et à même réduire les délais de réalisation car une nouvelle possibilité s'est offerte pour utiliser le minimum de moyens et impliquer le plus grand nombre possible parmi les petits entrepreneurs et les artisans.<sup>112</sup>

L'approche consiste à réduire la taille des programmes et introduire des stimulants pour construire plus d'immeubles à basse hauteur, aussi beaucoup d'entrepreneurs sont impliqués simultanément dans la même opération. En fait, une nouvelle opportunité s'est présentée pour les petits entrepreneurs : tout ce dont ils ont besoin est quelques ouvriers peu qualifiés, des outils et moyens traditionnels et de la main-d'œuvre. Par conséquent, un double avantage a été tiré : de nouveaux emplois ont été immédiatement créés dans le secteur du bâtiment et un habitat intermédiaire a émergé suggérant, à long terme, un environnement urbain « durable ».

L'étude du rapport environnement – comportement s'avère nécessaire pour arriver à de meilleures décisions de conception et de développement de la connaissance dans ce domaine. Les facteurs et la situation de l'environnement sont souvent des forces puissantes qui créent des contraintes et des opportunités pour le développement urbain. Parallèlement, les diverses activités humaines, collectives et individuelles, contribuant au développement urbain ont de nombreux impacts, négatifs et positifs, sur l'environnement.

### 2.8.2. Questions théoriques et définitions :

L'habitat semi-collectif emprunte quelques qualités de la maison individuelle et quelques avantages du logement collectif. Leurs caractéristiques principales sont : une entrée privée pour chaque appartement, une densité inférieure (comparée à l'habitat collectif), des immeubles à basse hauteur, possibilité d'avoir un jardin pour l'appartement du Rez-de-chaussée, une terrasse pour le premier étage.

Cette approche peut trouver son origine dans le mouvement *New Urbanism*. En se référant à Duany,<sup>113</sup> les adeptes de ce mouvement proposent une solution simple : des groupements de bâtiments à l'échelle humaine, avec une mixité d'activités, relier des squares et d'autres espaces publics, avec des rues en trames serrées, bordées de trottoirs. Les bâtiments devraient participer à la vie de l'espace public, en lui présentant des façades attrayantes et sans prétention. Ils devraient être facilement abordables et accueillants, et offrir une continuité

---

<sup>112</sup> Diafat, A., Madani, S. et Tacherift, A., (2004), "A Semi-Collective Housing Alternative in Setif – Algeria". A. Bahammam (ed), 'Affordable Dwelling', Publisher Arriyadh Development Authority (ADA), Saudi Arabia, pp. 883-892.

<sup>113</sup> Duany est un architecte américain, urbaniste et fondateur du Congrès pour le New Urbanism (Nouvel Urbanisme). Il est né à New York en 1949 mais a grandi à Cuba jusqu'en 1960. [Andres Duany is an architect and urban designer with Duany Plater-Zyberk & Company in Miami, Florida.] <https://www.cnu.org/andres-duany>

d'alignements, sans les grandes brèches qui rendent ennuyeuse ou désagréable la marche à pied. La rue devrait révéler la vie de la ville.

Les rues principales (*Main Streets or High Streets*) devraient offrir une vaste gamme de commerces et de services variés, comme le village d'antan : l'épicier, le tailleur, le cordonnier, le libraire, le disquaire, le vendeur de journaux, ainsi que la clinique, la bibliothèque, l'école, le centre communautaire, voire le théâtre et la salle de concert. Toute collectivité aurait besoin d'un lieu de rencontre, d'une place publique qui l'aide à se définir : un des problèmes fondamentaux de la revitalisation des rues principales serait qu'elle se limite à proposer des lieux d'achats plutôt que des lieux d'échanges. Les rues en trames serrées offriraient plusieurs parcours pour aller à pied d'un endroit à un autre, et de multiples intersections où les gens puissent se rencontrer.<sup>114</sup>

Les zones d'habitat choisies font partie de la première expérience de ce type semi-collectif. Ces programmes de logements véhiculent des aspects architecturaux et urbains spécifiques. Les habitants, venant de différents endroits, n'ont pas été impliqués dans tout le processus de la conception à la réalisation de leur habitat. Cette marginalisation explique en partie le décalage entre les pratiques sociales et les espaces conçus. Cette situation a souvent engendré des transformations physiques intérieures ou sur les façades et les espaces extérieurs.

En réalité, les conditions de l'environnement créent souvent des limites et des occasions pour le développement urbain. De la même façon, plusieurs individus et activités humaines collectives qui contribuent au développement urbain ont de nombreuses conséquences, positives et négatives, sur l'environnement. Mais au moins, une vraie étude de cas devrait être menée pour mieux comprendre les conditions qui façonnent l'environnement urbain.

L'aménagement et l'entretien des espaces extérieurs dans les pays Méditerranéens s'avèrent extrêmement chers. « Le problème de leur gestion en Algérie reste encore posé, alors que les espaces verts continuent à être baptisés sur nos plans qui seront seulement désert poussiéreux, torride en été et balayé par les pluies brutales en hiver sous ce climat. Pour laisser cette végétation grandir, un arrosage abondant est nécessaire pendant de longues périodes sèches. L'eau est rare et chère ».<sup>115</sup> Par conséquent, pour une meilleure gestion urbaine de ces espaces, il serait préférable de les aménager et les concevoir en tenant compte de leur environnement.

Toute politique d'habitat a pour objectif de construire un maximum de logements pour satisfaire un besoin élémentaire qui est l'« habiter ». Pour les décideurs politiques et administratifs en Algérie, le concept d'« habiter » a été malheureusement réduit et confondu avec le terme « loger ». Tout le processus, de la programmation jusqu'à l'attribution du logement, est basé principalement sur des orientations politiques où l'aspect architectural et

---

<sup>114</sup> Barcelo M., (2000), « Le New Urbanism face à l'étalement urbain », Université de Montréal.

<sup>115</sup> Miquel L., Bourlier P. & Emery P., (1958), « Essai de solution d'un problème d'urbanisme en climat méditerranéen, cité Sellier à Alger », Architectural Archives of the 20th Century, Paris, In Review REMMM 72.73 (1994/3-4), éd. Edisud, Aix-en-Provence.



urbain est insignifiant. Cette tendance doit être inversée pour mettre en œuvre les mécanismes de la démocratie urbaine où le simple habitant devient un vrai citoyen.

### **2.8.3. Méthode d'analyse :**

Un travail de recherche empirique a été entrepris pour rassembler l'information sur place. Basée sur les éléments socio-économiques et culturels, une approche d'analyse a été développée pour déterminer les caractéristiques économiques des résidents, leurs attitudes à la localité, le rapport habitant / logement, la participation de la communauté, la demande en logements. Par conséquent, une vue d'ensemble du voisinage concernant la post-occupation fournit quelques premiers éléments pour faire un bilan social et environnemental de la durabilité.

Cependant, nous devons être conscients qu'à un niveau plus général, les études ont prouvé que la satisfaction des résidents concernant leur logement n'est pas en rapport direct avec la hauteur des bâtiments, parce que les sensations de rassemblement et les relations de voisinage sont aussi importantes.<sup>116</sup>

#### **2.8.3.1. La collecte de données :**

Cette étude a été menée dans trois cités de logements semi-collectifs : Cité Marino, 200 Logements à Bel Air et Berarma, éparpillées dans la périphérie de Setif où plusieurs logements ont été analysés. Une équipe de nos étudiants a mené la collecte des données à travers des observations, des photographies, des relevés d'appartements, de bâtiments et leurs contextes et à travers des interviews avec tous les membres de la famille. Les entrevues ont fait référence à la perception des résidents de leur logement et de son contexte immédiat.

#### **2.8.3.2. L'analyse des données comporte :**

- L'analyse des plans d'appartement montrant les différentes relations spatiales entre les pièces de l'appartement,
- Interpréter des variables de l'environnement physique à travers les données rassemblées pendant les entrevues,
- Analyser les données à travers la comparaison entre le logement collectif, semi-collectif et individuel.

#### **2.8.3.3. Les caractéristiques physiques :**

- Dimension et volume des structures,
- Forme des structures,
- Dynamique du bâtiment : les transformations,

---

<sup>116</sup> Lawrence R. J., (1996), "High-Rise Housing Reconsidered from an Integrated Perspective", in Book of Proceedings, IAPS 14: 'Evolving Environmental Ideals', Ed. Madi Gray, Stockholm.

- Densité du bâti,
- Orientation de la cité,
- Développement du site,
- Paysage.

#### 2.8.4. Action pilote à Sétif :

Un travail de recherche empirique a été entrepris pour collecter des informations sur terrain. L'analyse conduite, dans les trois cités, a montré que la densité moyenne est de 40 à 60 logements à l'hectare. Les appartements ont un plan type d'une surface de 60 m<sup>2</sup> composés de trois pièces. Les spécificités de cet habitat sont : une entrée séparée pour chaque logement et une hauteur de bâtiments limitée à deux niveaux. Ainsi, émerge une relation plus proche entre l'habitant et l'espace extérieur. Toutefois, l'emplacement du site à la périphérie de la ville pose problème malgré le paysage naturel environnant (Voir Figure 3). En effet, il y avait manque en ce qui concerne les besoins de première nécessité tels que : transport public, écoles, centre de santé et commerces. Ceci a engendré un abandon de l'école à la cité Marino, rive est d'Oued Boussellam, un enfant sur trois ne termine pas ses études, surtout parmi les filles. De nos jours, la situation a connu des améliorations.



Figure 3 : Cité Marino, rive est d'Oued Boussellam.

##### 2.8.4.1. Dynamique des transformations :

Les habitants, tenus à l'écart durant toutes les phases de conception de leur habitat, commencent à transformer leur appartement aussitôt qu'ils en prennent possession. Lakjaa (1997) note qu'en Algérie, la maison (logement), considérée comme le meilleur registre des transformations culturelles, change, évolue, se recentre de façon objective et remarquable et

tout autant discrète et irréversible.<sup>117</sup> Il conclut avec une hypothèse quant à l'urbanité émergente.

Pour accomplir leurs besoins, les habitants transforment souvent la terrasse qui devient un espace couvert. Aussi, les occupants du Rez-de-chaussée s'approprient souvent les espaces extérieurs en pied d'immeuble et les transforment en jardins clôturés ; une telle initiative est positive du moment qu'elle réduit la vue hostile de béton et des terrains vagues poussiéreux.

Peu d'activités sociales sont possibles à l'extérieur de l'appartement, dû au médiocre design des espaces extérieurs où la vie communautaire devrait normalement prospérer. Un autre phénomène dominant est celui du « barreaudage » métallique des loggias qui a ajouté plus de laideur aux façades, mais qui rassure éventuellement les habitants contre les actes de vols.

### **2.8.5. Orientations de développement pour l'habitat :**

Il est fondamental pour les projets d'habitat urbain que des rapports complexes existent entre tous les éléments de l'espace bâti et non-bâti. L'apparence et le traitement des espaces entourant et se trouvant entre les bâtiments ont souvent la même importance que la conception des bâtiments eux-mêmes, le dessein du paysage devrait être considéré comme une partie intégrante du projet urbain qui s'occupe non seulement de nouveaux développements mais aussi de l'entretien et l'amélioration de l'existant.

Beaucoup d'avantages peuvent découler de cette approche : une bonne conception peut aider à promouvoir le développement durable ; peut améliorer la qualité de l'environnement existant ; attirer les investissements ; renforcer le sens de civisme et d'appartenance à une place; renforcer le rôle de la ville comme centre de culture et d'activités sociales ; et soulager la pression du développement sur la campagne et les terres agricoles. Insister sur la qualité du développement peut aussi aider à assurer un soutien publique continu quant il s'agit d'un besoin de nouveau développement.

Une attention particulière doit également être accordée à la question suivante : comment sous l'influence des nouveaux médias, de nouvelles structures sociales et de nouveaux objectifs pour la qualité de vie, les êtres humains vont réfléchir, créer, travailler, apprendre, loger et collaborer dans l'avenir ?

### **2.8.6. Conclusion :**

Aujourd'hui, le manque de feed-back systématique en architecture, en planification urbaine et dans le secteur de l'habitat est bien identifié et doit être corrigé. L'environnement bâti et l'architecture ne sont pas seulement des outils fonctionnels et pratiques pour la vie quotidienne. Ils constituent des parties essentielles de la vie et du développement des résidents

---

<sup>117</sup> Lakjaa, A., (1997), « L'Habiter identitaire-éléments pour une problématique d'une urbanité en émergence », in Revue N° 2 'Insanyat', éd. CRASC, Oran.

malgré la manière dont ils sont expérimentés, interprétés et utilisés. L'environnement est un instrument dans l'expérience d'appartenance et de dépaysement dans la vie.<sup>118</sup>

Cependant, les premières conclusions de cette étude montrent que les résidents commencent à s'adapter à ce nouveau type d'habitat malgré son éloignement du centre ville et l'exiguïté de ses appartements. A savoir, loger devrait être vu comme un processus de transformation permanente et de variation infinie. Les professionnels ont, certainement, beaucoup à apprendre de ces modifications des utilisateurs, comme ils se multiplient dans un processus ouvert-fermé continu de développement inattendu.

Enfin, les cités prises comme études de cas auraient pu être conçues avec plus de considération au système urbain existant. Les espaces auraient, plus ou moins, dû être pensé comme une totalité reliée à une structure sociale et une manière de vivre. La structure spatiale se conforme insuffisamment à la structure sociale et ne répond pas assez à ses vrais besoins. C'est pourquoi, ces cités affrontent encore des problèmes de gestion. Et c'est aussi pour cette raison que le locataire, aussitôt qu'il devient propriétaire, commence à investir dans la transformation de son espace intérieur cherchant plus de qualité spatiale chez soi, alors qu'il se soucie moins des espaces communs et essaie d'approprier son environnement extérieur.

La question essentielle reste encore comment élaborer une stratégie globale de mise en forme de nos villes et envisager leur résilience ; dans quelle mesure est-il possible de gérer leur évolution et renforcer leur identité ? Cette appréhension fait ardemment appel à un meilleur contrôle des transformations de l'environnement urbain en impliquant toutes les parties prenantes concernées par l'intervention urbaine projetée, surtout que les diverses actions, publiques et privées, ne peuvent que s'articuler en vue de répondre aux interdépendances spatiales et temporelles des différents enjeux et domaines qui constituent la ville.

---

<sup>118</sup> Skantze A., (1996), "Built Environment and Meaning: Architecture of a Suburb from a User Perspective", in Book of Proceedings, IAPS 14: 'Evolving Environmental Ideals', Ed. Madi Gray, Stockholm.

## Chapitre 3 : Cas de projets urbains à Sétif

Plusieurs études de cas sont présentées le long de ce chapitre pour illustrer quelques projets urbains à travers l'exemple de Sétif. Les perspectives du projet urbain en Algérie sont traitées dans le cas d'El-Ali, en montrant comment le projet a été initié, le programme a été élaboré, la mise en œuvre du projet a été effectuée et les objectifs ont été enfin redéfinis. Ensuite, la question de l'adaptation des projets est revue à travers le cas du pôle universitaire El-Bez. Repenser le développement local à l'heure de la mondialisation, est une autre dimension évoquée dans le présent chapitre spécialement dédié à la ville de Sétif.

### 3.1. Perspectives du projet urbain en Algérie : Cas d'El-Ali à Sétif

Le discours officiel ne cesse-t-il de réitérer cette formule : « Le développement de l'Algérie passe impérativement par celui des Hauts Plateaux ». Cette région montagneuse d'une altitude moyenne de 1 000 m sépare la façade maritime de l'immensité désertique du Sahara. Deux de ses villes, Tiaret à l'ouest et Sétif à l'est, se distinguent par un passé prestigieux, qui remonte au paléolithique. Sétif, la plus connue, commémore chaque année le sombre anniversaire des massacres commis par les forces coloniales le 8 mai 1945. Autre singularité : sa zone industrielle est devenue, au fil des plans de développement passés (les fameux quadriennaux de l'ère du président Houari Boumediene durant les années 1970), l'un des pôles économiques les plus dynamiques de l'Algérie, dans des domaines aussi divers que la pétrochimie, l'électronique et l'agroalimentaire.<sup>119</sup> Avec les réformes et les privatisations menées par l'Algérie, pour marquer son passage à une économie plus libérale, Sétif est désormais majoritairement occupée par le secteur privé.

Un projet d'une telle ampleur, comme EL-Ali, est certes nécessaire pour une ville aussi importante que Sétif à l'échelle nationale, cependant il est inacceptable de réaliser des projets qui n'ont aucun respect pour leur environnement, en commençant par le site archéologique qui a été éventré sans la moindre réaction de la part des autorités locales. D'autres sites, plus loin du centre historique, pouvaient accueillir ce type de projet sans impact néfaste sur l'équilibre urbain déjà établi.<sup>120</sup>

#### 3.1.1. Introduction :

Dans le contexte de compétition territoriale actuelle, certaines villes algériennes veulent se donner les moyens de réaliser des pôles ou projets urbains prestigieux à la mesure du rang qu'elles occupent à l'échelle régionale, voire nationale. Sétif ne déroge pas à cette règle. Les

<sup>119</sup> Cherif Ouazani, « Sétif, d'hier et d'aujourd'hui », Jeune Afrique.  
<http://www.jeuneafrique.com/Article/LIN03075stifdiuhdru0/Setif-d-hier-et-d-aujourd-hui.html> [Consulté, le 05/07/2005]

<sup>120</sup> Diafat A., Madani S. et Tacherift A., (2003c), « Perspectives du projet urbain en Algérie : Cas d'El-Ali à Sétif », Colloque International et Interdisciplinaire : 'Fabrication, gestion et pratiques des territoires regards croisés et perspectives de coopération France-Maghreb', du 4 au 6 Décembre 2003, Ecole D'architecture de Paris-Val de Seine, Paris.

paramètres liés à son développement, en tant que pôle régional,<sup>121</sup> l'importance de la population et le brassage des flux financiers pourraient être de nature à favoriser la réalisation d'un projet d'une grande envergure, tel qu'un hôtel « haut de gamme ».

Le bailleur de fonds du projet est CNEP-Banque et le Maître d'ouvrage délégué depuis 1998 est la SPI – CNEP-Immo, héritier de l'ex-SPIE restructurée. Le site du projet à lui seul tente n'importe quel investisseur, vue sa position stratégique en plein centre ville de Sétif et franchissant le parc d'attraction « La Citadelle ». Les avantages qu'offre ce site (voir Figure 4) sont nombreux, néanmoins les contraintes du tissu historique, en tant que contexte du projet, sont diverses. D'où la nécessité d'une approche se basant sur la dynamique du projet urbain pour préserver l'équilibre déjà établi au niveau du quartier du point de vue urbain et architectural.

Faut-il rappeler également que ce site regorge de vestiges romains, voire il constitue la superposition de plusieurs civilisations que Sétif a connues des siècles durant. Il est à noter que la mairie de l'époque a décidé de livrer ce terrain à un promoteur immobilier privé pendant quelque temps avant de le mettre ensuite en adjudication et le céder finalement à la CNEP. Les enjeux doivent être de taille et les autorités locales voyaient déjà un projet prometteur pour la ville, sinon comment justifier une telle décision.

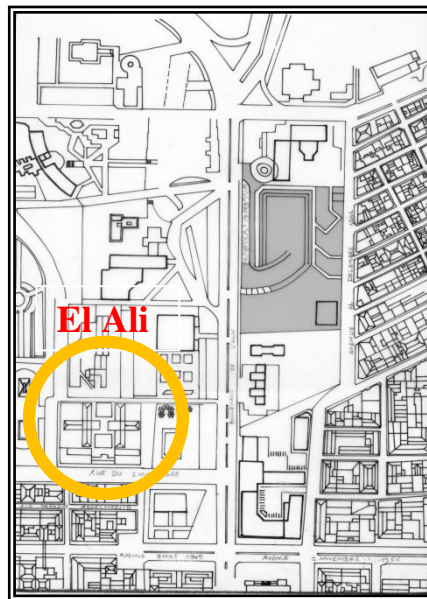


Figure 4 : Situation du projet El Ali.

De surcroît, une décision de telle importance pour la ville, n'a vu aucune consultation populaire préalable. Donc, on est encore loin de la gouvernance et ses vertus tant relatées dans les discours de nos gouvernants et élus.

<sup>121</sup> Madani, S. et Diafat A., (2002), op. cit.

### 3.1.2. Initiation du projet :

L'idée du projet Sétif El-Ali (SEA) a connu le jour au niveau de la Direction de la CNEP lorsque le terrain actuel a été mis en adjudication par la mairie (APC) de Sétif en 1993. Le terrain, s'étalant sur une superficie de 8052m<sup>2</sup>, a été acquis au prix de 28 182 000 DA (Dinars algériens), ce qui donne un coût d'environ 3500 DA le mètre carré ; prix maximum d'acquisition à l'époque en référence au texte relatif au prix de cession des terrains par les Domaines. Le prix était raisonnable vu l'endroit où se trouve le terrain.

Ce terrain est délimité par la crèche et le Musée au nord, la piscine municipale à l'est, la rue du 8 Novembre 1971 au sud et le parc d'attraction à l'ouest. Sa proximité des institutions publiques : siège de la Wilaya, Hôtel des finances, APC, la Cité financière, etc. et son implantation dans le périmètre du parc d'attraction, lui confèrent cette place de choix. Par rapport aux multiples avantages que présente ce site, il a été donc décidé de rentabiliser le projet au maximum. Le programme retenu initialement comportait 156 logements promotionnels et un grand centre commercial dans les niveaux inférieurs avec des parkings au sous-sol.

Le concours, relatif à l'étude du projet SEA en 1994, a été remporté par un bureau d'étude public d'Alger, le BEREG. Une année plus tard en 1995, la réalisation du projet a été confiée à l'entreprise publique STWS qui était déjà en difficulté, et le projet ne pouvait sortir du sol qu'en 1998. L'entreprise en question était dissoute et le projet est alors repris par un groupe d'entreprises privées, Nova-Invest de Sétif, qui a mis tous les moyens dont il dispose pour activer la réalisation des gros œuvres et remettre l'ouvrage dans son état squelettique, au courant de l'année 2003, qui a défiguré l'image de la ville une décennie durant avant d'être repris par le nouveau propriétaire du Park Mall dont l'inauguration a été effectuée en février 2016.

### 3.1.3. Elaboration du Programme :

Le programme initial était élaboré pour la réalisation d'un centre d'affaires « El-Ali » sur une surface bâtie de 7880m<sup>2</sup> et une surface de plancher d'environ 50 000m<sup>2</sup>. Ce qui donne une emprise au sol de 98%. Ainsi, il était prévu ce qui suit :

- Le sous sol sera entièrement réservé aux parkings. Une bache à eau est prévue à un niveau plus bas - 5,00 mètres, ainsi qu'une centrale de climatisation.
- Le niveau semi enterré comporte une partie pour les parkings, et l'autre partie – donnant sur la rue – est prévue pour des activités commerciales tels que : taxiphones, tabacs et journaux, un jet d'eau.
- Le rez-de-chaussée abritera le centre commercial.
- Le premier étage sera un espace pour une cafétéria et un restaurant avec terrasses et un grand magasin pour habillement.
- Dans le deuxième étage, il est prévu deux salles de cinéma, des salles de jeux et de sports, et deux cafétérias avec terrasses.

- Les bureaux pour les agences et les fonctions libérales se situeront au troisième étage.
- Le quatrième étage sera organisé comme centre informatique, bibliothèque et deux salles de conférences.
- Enfin, les étages restants seront occupés par des logements de type standing (studios, des appartements F3 à F6 et des duplexes). Au dernier étage se trouvera la bache à eau contre incendie.

### **3.1.4. Mise en œuvre du projet :**

L'étude du projet a été confiée au Bureau d'étude BEREG, tout en lui donnant des directives exprimant l'idée du maître d'ouvrage. Cet aspect a été respecté par le maître d'œuvre et sera présenté ci-après sous forme de parti architectural et urbain.

La phase de réalisation a connu des hauts et des bas. Toutefois, on retient l'aspect technique dans son état le plus simple, du point de vue structure, du moment que l'état du bâtiment à l'époque se limitait aux gros-œuvres. Enfin, un aperçu est donné sur le coût du projet jusqu'à l'arrêt des travaux en 2003.

#### **3.1.4.1. Parti architectural et urbain :**

Pour la réalisation du programme susmentionné, « certaines exigences »<sup>122</sup> ont été formulées pour le maître d'œuvre :

- La composition géométrique du projet doit tenir compte des caractéristiques du tissu urbain, ordonner les éléments du projet et permettre une occupation rationnelle du sol. Les deux sous sols doivent occuper la totalité du terrain : le premier sous sol doit être accessible à l'aide de deux rampes à double sens par la partie haute du terrain. A partir de la partie basse du terrain (la rue), on accède au deuxième sous sol par deux rampes à double sens.
- Une partie du premier sous sol, donnant sur la rue, comportera des magasins pour animer cet espace public. La partie enterrée de ce niveau sera occupée par le parking et éclairée à partir de la verrière qui couvre la cour intérieure.
- L'accès aux logements se fait par le haut du terrain à l'aide de deux grandes cages d'escaliers avec ascenseurs qui prennent départ à partir de la cour intérieure en rez-de-chaussée. La hiérarchisation des espaces : publics, semi-publics, etc. est requise.
- La sortie des utilisateurs des parkings vers l'extérieur ou vers les différents niveaux d'équipements et logements se fera à l'aide de trois grandes cages d'escaliers, dont deux avec ascenseurs. Celles-ci donnent directement vers l'extérieur et sont ouvertes en façades, ce qui permet d'évacuer une partie des fumées dégagées par les véhicules. L'autre partie étant évacuée par des extracteurs qui sont prévus à cet effet.

---

<sup>122</sup> CNEP-Immo., (1998), « Fiche technique du projet », Archives.



- Une bache à eau enterrée est prévue au deuxième sous-sol, ainsi qu'une centrale de climatisation. Une autre bache à eau contre incendie est prévue en terrasse du premier niveau afin qu'elle puisse se déverser automatiquement au cas où un incendie venait à se déclarer.
- Le bâtiment projeté s'inscrit dans une composition harmonieuse respectant les vues sur le parc d'attraction. Le projet associe espace et expression de façades. La façade donnant sur rue est en retrait par rapport à la structure qui est apparente, créant ainsi une galerie commerçante. La transparence des espaces atténue l'opposition entre espace intérieur et extérieur.
- La disposition des différents éléments : bâtiment, cour intérieure et espaces d'accès, intègre l'ensemble à son environnement urbain (piscine, musée, etc.) et notamment au parc d'attraction qui lui sert de toile de fond. Contrastant avec l'échelle extérieure, volontairement restreinte, le hall d'entrée à double hauteur relie la rue aux différentes circulations verticales qui conduisent les habitants, les visiteurs et clients aux différents espaces disposés autour d'une cour centrale couverte par une verrière.
- L'organisation interne est simple et structurée sur un parcours qui relie entre eux les six niveaux d'équipements, le parcours est rythmé par une alternance d'espaces statiques et dynamiques, les seconds travaillent comme espace de liaison entre les premiers, entre les salles et le hall d'exposition.
- Cette opposition entre espaces est accentuée par des jeux de lumière et des traitements d'éclairage aux différentes fonctions, la bibliothèque, la salle des conférences, sont ainsi éclairées zénithalement par des verrières. Les espaces de transition sont ponctués par des fentes horizontales qui laissent entrevoir l'espace de la cour intérieure dans laquelle se trouve la fontaine, le jet d'eau.
- Le restaurant placé au premier étage s'ouvre directement sur la terrasse, qui a une vue sur le parc d'attraction. Les deux ensembles de logements sont reliés entre eux par deux satellites au niveau du neuvième et treizième étage.

### 3.1.5. Etat de réalisation du projet :

La hauteur des tours était décidée en fonction des moyens des entreprises de construction locales, notamment la capacité et la hauteur des grues. La structure du bâtiment est mixte : en poteaux poutres et voiles. Ce procédé traditionnel (avec coffrage en bois) en béton armé a nécessité des quantités énormes de matériaux de construction, mobilisant ainsi tous les moyens de Nova-Invest. L'enjeu le plus important de cette phase de construction était le béton, certains entrepreneurs ont même anticipé ce marché juteux en achetant des centrales à béton pour l'occasion.

L'ouvrage est réalisé à ce moment là entièrement dans sa phase gros-œuvres (voir Figure 5) et l'étude de reconversion est fin prête. La bâtisse occupant 7880m<sup>2</sup> est constituée de deux sous-sols, un rez-de-chaussée et 17 étages, dont 13 destinés à l'origine à divers logements.

Le montant des engagements cumulés à la fin de 2001 s'élève à 708 million de DA (environ 7 millions d'euros), dont 570 million de DA sont payés au titre de la même période.<sup>123</sup>



Figure 5 : Ossature du projet El Ali.

### 3.1.6. Redéfinition des objectifs :

La décision de reconvertir le projet SEA (156 logements avec commerces et parkings) en un projet d'hôtel 5 étoiles, démontre les difficultés du maître d'ouvrage à définir des objectifs clairs, en pleine période de mutations économiques et sociales (d'une économie administrée à une économie de marché). En 1993, la CNEP a voulu s'initier à l'investissement dans de grands projets, mais le processus s'est fait d'une façon hâtive, sans une étude adéquate et réelle du marché.

Lorsque le projet se réalisa totalement dans sa phase de gros œuvres, le maître d'ouvrage commença à douter de la rentabilité d'un projet de logements de 17 étages en plein centre historique, avec tous les impacts qu'un projet de cette envergure puisse avoir sur son contexte immédiat, surtout du point de vue densité résidentielle et les besoins engendrés en terme d'équipements d'accompagnement.

Cette reconversion a été décidée par le maître d'ouvrage (CNEP-Immo) sur la base des paramètres suivants :

- L'importance de la population locale avec une part élevée de l'émigration, source de revenus en devises.
- L'ouverture d'un nouvel aéroport à Ain Arnat, susceptible de faciliter la mobilité d'une clientèle d'affaires.
- L'expansion économique de la Wilaya de Sétif, voire de la région des hautes plaines avec la réalisation de nouveaux investissements.

<sup>123</sup> Kermiche Partner KP, (2002), « Rapport et bilan du projet SEA ». Archives CNEP-Immo.

- Le volume des montants de liquidités monétaires collecté par le secteur bancaire local, considéré comme le plus important après celui d'Alger.
- Le développement éventuel de l'activité touristique locale et régionale.

Le nouveau programme se présente comme suit :

- Hôtel 5 étoiles avec une capacité de 222 chambres, 98 suites et 11 duplexes.
- Restaurant panoramique au dernier étage.
- Quatre niveaux réservés à l'infrastructure administrative, commerciale et d'animation.
- Structures utilitaires : parkings, bache à eau, poste de contrôle, réception, infirmerie, poste de surveillance.
- Piscine déjà acquise.

La Direction (des) Projets, chargée de l'affaire, après avoir entrepris les premières études techniques de transformation et de contrôle auprès du BEREG et le CTC qui a validé les paramètres techniques de l'ouvrage, a sollicité en 2002 un Cabinet de conseil et d'assistance en management d'Alger, Kermiche Partner KP,<sup>124</sup> pour garantir les meilleures conditions de réussite à ce projet.

L'investissement est réalisé à hauteur de 70% et la décision de créer cette infrastructure hôtelière a été préalablement établie sur des bases intuitives ; c'est à dire avant d'effectuer une étude réelle du marché. Ce grand projet cible toute une région : Sétif, Bordj-Bou-Arréridj, M'Sila, Batna, Béjaia et Mila, car il se trouve au cœur d'une véritable plaque tournante de services « haut de gamme » avec comme centre de gravité l'animation culturelle et scientifique, les loisirs de détente et le commerce de produits de valorisation.



Figure 6 : Coupe et axonomie d'El Ali, proposition de MESA.

La recherche d'une société de management, parmi les grandes chaînes hôtelières à l'échelle internationale, afin de garantir une gestion optimale pour l'hôtel 5 étoiles, a mené tôt en 2001 à la rencontre d'un partenaire Turc « MESA », qui a manifesté beaucoup d'intérêt à ce projet.

<sup>124</sup> Idem.

Il a même fait une proposition très élaborée du projet de reconversion (voir Figure 6). Les autorités locales ont même accepté sa proposition de réaménager le parc d'attraction pour mieux servir le projet d'El-Ali.

### **3.1.7. Conclusions :**

L'une des leçons à tirer de cette expérience, est qu'aujourd'hui il est inconcevable de lancer un tel projet avant de connaître et fixer les objectifs d'une manière exacte et sans mettre en place une stratégie urbaine préalable pour avoir une vision d'ensemble. Le cas du SEA est très éloquent pour montrer à quel point un projet sans objectif précis pourrait cumuler du retard dans sa réalisation et induire des surcoûts. Aussi, il est risqué de se fier uniquement à l'intuition pour monter un projet de cette importance, qui nécessite une étude de marché préalable à tout engagement.

Ce projet est certes nécessaire pour une ville aussi importante à l'échelle nationale telle que Sétif. Cependant, il est inacceptable de réaliser des projets qui n'ont aucun respect pour leur environnement, en commençant par le site archéologique qui a été creusé sans la moindre réaction de la part des autorités locales. D'autres sites, plus loin du centre historique, peuvent accueillir ce type de projet sans impact néfaste sur l'équilibre urbain déjà établi.

De nos jours, certains décideurs et promoteurs en Algérie ne voient la modernité qu'à travers la seule construction de tours de grande hauteur. C'est une représentation assez réductrice du paysage urbain et dominatrice envers le patrimoine urbain et architectural de nos villes.

Ainsi, le projet urbain on en parle chez nous, mais on n'en fait pas à cause de l'écart entre l'esprit des faits urbains : participation, gouvernance, etc. et la réalité quotidienne.

## **3.2. Question de l'adaptation de projets en Algérie : Cas du nouveau Pôle Universitaire de Sétif**

### **3.2.1. Introduction :**

Ce travail de recherche s'intéresse à la période du début des années 2000. La problématique soulevée alors concerne le choix de l'adaptation de projets d'architecture comme réponse aux contraintes du facteur temps et l'urgence de la demande sociale en Algérie.

Le processus ayant mené au choix de cette démarche d'adaptation de projets sera analysé sous tous ses aspects en faisant ressortir les différents avantages et inconvénients à travers le lancement imminent (durant l'année 2000) de la première tranche du projet « pôle 2 de l'université de Sétif ». Un projet urbain global pour le nouveau campus est seul capable de lui

éviter tout développement anarchique, tentaculaire et incontrôlable que celui vécu par l'ancien campus Ferhat Abbas et ses interstices.<sup>125</sup>

Le rôle fondamental que joue la programmation dans l'expérience humaine, l'organisation des activités quotidiennes et la qualité du milieu bâti repose grandement, au-delà de l'élaboration de normes prescriptives, sur l'identification des enjeux humains, organisationnels, écologiques et culturels que soulève un projet d'architecture, en lien avec les contraintes et les défis que posent l'adaptation ou de la transformation de types architecturaux existants. A cet égard, la formation théorique et pratique offerte en programmation et design au sein de nos universités doit miser sur l'intégration dans le processus de design de données probantes et d'intervenants clés des milieux concernés, et sur une connaissance fine du milieu en opération.

La production locale de l'espace est tellement controversée qu'il paraît insoutenable d'adapter l'enseignement de l'architecture et de la ville à cet environnement et à ces enjeux en perpétuel changement. A cet effet, quelle attitude l'architecte est-il appelé à acquérir dans l'exercice de sa profession ?

### **3.2.2. Contexte :**

Malgré ses vingt deux ans d'existence à l'époque, son effectif de près de trente mille étudiants, son millier d'enseignants, son autre millier d'employés et ses six sites tentaculaires, l'Université Ferhat Abbas de Sétif (UFAS) n'a jamais été conçue comme un ensemble architectural intégré. Le campus central sis à Maabouda, qui est la vitrine de l'UFAS, est à l'origine un ensemble de deux lycées autour desquels sont venus se greffer les nombreux sites et infrastructures. Aucun des sites n'a malheureusement échappé à la contrainte des effectifs et c'est pourquoi ils ont tous subi des aménagements véhiculant chacun un type spécifique d'architecture, mais ne présentant ni confort, ni esthétique d'ensemble.<sup>126</sup>

### **3.2.3. Le Pôle Universitaire 2 de Sétif (PU2) :**

Ce projet date, en réalité, du début des années 1980. C'était au bureau d'étude finlandais Devecon que le projet UV2 a été confié. Le site retenu est à vocation agricole et se situe juste en face de l'actuel site d'El Bez, de l'autre côté au sud de la RN5. Il s'agissait d'un campus de 10 000 places pédagogiques réparties sur 10 instituts, plus toutes les commodités nécessaires à la vie universitaire.

<sup>125</sup> Diafat A. et Madani S., (2001a), « Question de l'adaptation de projets en Algérie : Cas du Nouveau Pôle Universitaire de Sétif », Séminaire international : 'Enseignement et pratiques de l'architecture, quelles perspectives ?', 23-26 Avril 2001, EPAU, Alger, pp. 252-260.

<sup>126</sup> Djenane A., (2000), « Participation de l'université à l'élaboration du cahier des charges relatif au second pôle universitaire », lettre adressée par Pr. Djenane, à l'époque V/Recteur de la planification à l'UFAS, aux enseignants (Diafat A., Madani S., Messahel N. et Samai M.) chargés de mission, UFAS, 2 pages.

### **3.2.3.1. Programme PU2 version 2000 :**

L'Université de Sétif fut, dès l'année 2000, grandie d'un second pôle qui devait comprendre, à terme, plusieurs facultés de 23000 places pédagogiques, des résidences universitaires de 13000 lits et leurs annexes, un complexe sportif, une bibliothèque centrale, un jardin botanique et probablement, à plus long terme, un CHU de 500 lits. Toutefois, ce programme a été remanié plus tard et certains projets n'ont pas vu le jour ou ils ont été simplement remplacés par d'autres, voire réduits. Le PU2 sera implanté sur le plateau d'El-Bez, qui s'étend sur environ 120 ha, et verra le lancement des travaux de la première tranche très bientôt (début Avril 2001). Ces premiers travaux concernant les terrassements afin d'entamer la réalisation de 4000 places pédagogiques pour la faculté des sciences sociales, d'un restaurant, d'une bibliothèque centrale et d'une cité universitaire de 1500 lits, doivent être lancés par la DLEP – Sétif ; l'opération étant à l'indicatif de la Wilaya de Sétif. L'enveloppe réservée à ces premières réalisations est d'environ 120 milliard de centimes.

L'UFAS est consciente maintenant que, contrairement à ses autres sites, le second pôle doit se présenter comme un projet global et intégré. L'Université, étant l'utilisateur de cette importante acquisition, souhaiterait mettre l'accent sur : la fonctionnalité des infrastructures, le confort minimum au sein de chaque structure, l'aspect architectural (plusieurs critères doivent être pris en considération : faculté utilisatrice, environnement urbain local, spécificité de la région, programme de réalisation d'ensemble, extensions futures, etc.), la solidité des infrastructures, le coût de réalisation, etc.

Ultérieurement, le lancement des travaux de réalisation du programme 2000 et 2001 se trouve subordonné à la viabilisation du site : amenées de l'eau, du gaz, de l'électricité, réalisation des VRD et évacuation des rejets. L'accessibilité au site est aussi problématique, vue la haute fréquence du trafic au niveau de la RN5 (19000 véhicules empruntent quotidiennement cet axe routier). Ainsi, la réalisation d'un échangeur s'avère nécessaire et urgente.

Il reste également la nécessité d'une entière implication des autres intervenants pour garantir le démarrage de l'opération tels que : la DUC, la Direction des Travaux Publics, la Direction de l'Hydraulique, la Direction des Services Agricoles, la Direction des Forêts et la Direction de l'Industrie.

### **3.2.4. Rétrospective sur la Ville de Sétif :**

La capitale des hauts plateaux, doit certainement sa splendeur à l'époque romaine qui fit du site stratégique actuel la ville de Sitifis. Ce site privilégié au cœur de terres agricoles aux potentialités considérables, manifeste les conditions naturelles les plus favorables à l'épanouissement humain. Sétif est aujourd'hui un pôle industriel et universitaire, un centre tertiaire important, une ville culturelle et sportive.

Elle comptait en l'an 2000 pas moins de 250 000 habitants (voir Tableau 1) et s'étalait sur environ 3000 hectares. Ce relais entre l'Est et l'Ouest et surtout le Nord et le Sud, est aussi un

carrefour important de communication sur le plan routier, non seulement à l'échelle nationale mais aussi à l'échelle du Maghreb. Ce réseau de communication important s'est renforcé plus tard après l'achèvement de l'aéroport situé à 10 km de la ville, et la réalisation du projet de l'autoroute Est-Ouest ; les deux infrastructures se situent donc non loin du PU2.

Tableau 1 : Prévisions de population à différentes échéances (1993-2010)

| Dispersion     | Population<br>1993 | Population<br>1995 | Population<br>2000 | Population<br>2010 |
|----------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Ville de Sétif | <b>213 822</b>     | <b>231 200</b>     | <b>262 160</b>     | <b>333 650</b>     |

Source : ANAT, 2000.

### 3.2.4.1 Croissance urbaine de Sétif :

L'expansion spatiale de la ville de Sétif s'est effectuée spontanément à la périphérie du noyau historique dans toutes les directions selon des orientations préférentielles (politiques, économiques, spatiales). Le rythme accéléré de cette croissance s'explique par la réalisation des différents programmes de développement qui se traduisent spatialement par une consommation de l'espace où la superficie de la ville est passée de 313 hectares en 1966 à 2210 hectares en 1995 ; celle-ci a nettement doublé aujourd'hui (après 20 ans).

Le caractère attractif de la ville de Sétif s'exprime par :

- Sa position de ville carrefour,
- Son niveau de prestations de services supérieurs,
- Ses capacités de création d'emploi (zones industrielle et d'activités BTP).

Sétif avec ses 30 000 étudiants environ, se trouvait cinquième ville universitaire d'Algérie, son importance est allée en s'accroissant pour développer un deuxième pôle au niveau du plateau d'El-Bez.

L'analyse de la situation de la ville de Sétif, à l'époque, a amené à dresser un bilan critique : les développements successifs effectués, sous la pression de faits extérieurs, au hasard des acquisitions foncières, s'appuyant sur des éléments de viabilités, sans plans d'ensembles, ont engendré la production d'un entassement de différentes trames bâties, voiries, parcellaire et d'équipements qui présentent rarement un paysage réellement urbain.

Cette forme de croissance spontanée, sans contraintes et sans plan d'ensemble a donné naissance à d'immenses zones diluées et non organisées, à un réseau de voirie inadapté au nouveau besoin de transport et de circulation et un centre historique inaccessible (absence d'aires de stationnement).

Pour toutes ces raisons, la poursuite des tendances en cours ne pouvait être admise, si le but était d'éviter les traces dont souffre la ville et développer un pôle régional qui assume ses fonctions d'encadrement, de commandement et de desserte au sein de la région.

Les formes d'urbanisation en vogue sont la conséquence de l'absence d'intégration des problèmes dans le cadre d'une politique globale d'aménagement. Ceci a engendré :

- La saturation du centre historique en plus de la dégradation du cadre bâti,
- L'absence de centres secondaires au niveau des unités urbaines à dominante résidentielle,
- La rupture de la forme urbaine entre le centre historique et les nouvelles extensions,
- La difficulté de la gestion de la ville et de la maîtrise de l'espace due à l'importance de l'habitat individuel qui se développe de manière démesurée.

#### **3.2.4.2. Orientations d'aménagement :**

La prospective de développement du schéma urbain future dans la région propose à la ville de Sétif un double objectif :

- Jouer un rôle beaucoup plus important dans la vie régionale, en affirmant au sein de la région toute entière sa vocation de place de commandement, de capitale régionale.
- Participer à la nouvelle politique d'hiérarchie urbaine et économique du territoire national.

#### **3.2.4.3. Prescriptions du P.A.W :**

S'inscrivant dans le prolongement des orientations des schémas national et régional de l'aménagement du territoire, le plan d'aménagement du territoire au niveau de la Wilaya et intercommunal préconise :

- La maîtrise de la croissance du pôle de Sétif afin de lui assurer une gestion urbaine meilleure et de préserver les terres agricoles situées dans son environnement immédiat du phénomène de l'urbanisation,
- La diffusion du réseau urbain à travers le développement d'autres centres leur permettant de jouer un rôle d'animation, d'encadrement et de relais au niveau local et régional,
- La hiérarchisation fonctionnelle du réseau urbain par la définition du rôle, de la fonction et de l'aire d'influence des centres assurant ainsi leur complémentarité.

Sur la base de ces prescriptions, la future armature urbaine doit reposer sur les grandes lignes suivantes :

- Maintien du pôle de Sétif en tant que centre organisateur de l'espace au niveau de la Wilaya, voire de la région,
- Organisation des aires d'influence autour de ce pôle,
- Renforcer ces aires d'influence par le développement d'autres centres dont la fonction principale serait de limiter les flux migratoires en direction de Sétif.



#### **3.2.4.4. Recommandations du P.D.A.U :**

Les principales orientations de développement prônées par le PDAU se résument comme suit :

- Le développement de la commune de Sétif doit être conçu en relation étroite avec les communes limitrophes (Ouled Saber, Ouricia, Ain Abessa, Ain Arnat, Mezloug et Guedjel) notamment en ce qui concerne l'activité industrielle, agricole et l'armature urbaine,
- La revalorisation et la protection du potentiel agricole situé au Sud-est et au Nord du territoire de la commune de Sétif',
- L'amélioration et l'extension de la structure variée permettent une relation meilleure entre les différents usages.
- La maîtrise de l'organisation et la structure des groupements périphériques de Farmatou, L'Hassi, Ain Trick et Ain Sfiha,
- Le renforcement de la structure actuelle par l'amélioration du tissu existant et l'intégration des sites d'extension,
- L'élaboration d'un plan de transport et de circulation pour améliorer les interactions et les relations entre les différentes composantes du territoire.

##### 3.2.4.4.1. Perspectives et besoins :

L'hypothèse de développement préconisé par le P.D.A.U consiste à maintenir le rythme de croissance constaté entre 1987 et 1991 pour le court et moyen termes (2003) et la régression de ce taux pour le long terme (2023). Pour la ville de Sétif, les taux d'accroissement sont estimés respectivement à 3,35 et 2,3 de ces prévisions de population.

Pour mettre en œuvre ces orientations et prendre en charge les besoins de la population prévisible à différentes échéances, les forces d'extensions futures de la ville de Sétif devront s'articuler autour d'un mode d'urbanisation éclaté, traduit par la diffusion du développement sur des zones de report qui permet de supporter la croissance urbaine future du pôle de Sétif.

A cet effet, deux aires de planification ont été dégagées pour concrétiser cet objectif :

- Chouf Lekdad - plateau d'El-Bez à l'Ouest de la ville de Sétif,
- Le centre urbain d'Ouled Saber à l'Est de la ville.

##### 3.2.4.4.2. Tendances de développement de la ville de Sétif :

S'appuyant sur des données prévisionnelles du P.D.A.U, la ville de Sétif abritera à long terme (2023) un volume de population de 402 500 habitants, soit un accroissement en valeur absolue de 225 080 habitants.

Avant de procéder à l'élaboration du schéma directeur de la ville de Sétif et ses aires de planification, il convient d'analyser les grands traits de chacune de ces aires afin de saisir les handicaps dont il faudrait tenir compte.

3.2.4.4.3. Principe d'aménagement :

Se rapportant aux orientations des autorités locales, des orientations du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U), le principe d'aménagement consiste à maîtriser la croissance urbaine de la ville et à reporter la majeure partie de cette croissance sur des sites aptes, d'une part, à prendre en charge l'extension urbaine future et, d'autre part, à assurer la cohérence spatiale et la complémentarité socio-économique dans un système urbain fonctionnel.

3.2.4.4.4. Le parti d'aménagement :

Conçu pour une capacité d'accueil de plus de 460 000 habitants, le schéma directeur propose une organisation de l'espace permettant l'équilibre et le fonctionnement adapté des diverses fonctions urbaines.

Ce schéma repose sur le renforcement des secteurs routiers, ferroviaires, etc. qui assurent au sein de l'ensemble urbain et au-delà de l'aire urbaine :

- Une mobilité indispensable à l'essor économique,
- Une meilleure accessibilité et une complémentarité des centres urbains qui constituent le pôle régional (les deux aires de planification avec le centre),
- La promotion du pôle de Sétif en véritable pôle régional de services et d'affaires par la création de services de haut niveau,
- Ce parti propose la création de vastes ensembles d'habitat au niveau de Chouf Lekdad et le plateau d'El-Bez, Ouled Saber et la réalisation d'équipements urbains les plus diversifiés possibles.

Ce parti d'aménagement s'inscrit dans une conception schématiquement linéaire qui s'appuie sur l'axe privilégié Ain Arnat – El-Eulma qui sert de support à l'urbanisation envisagée. La conception proposée est fondée sur la combinaison de deux formes d'urbanisation :

- La première forme : consiste à renforcer le tracé existant par l'aménagement de la périphérie Ouest de Chouf Lekdad et le plateau d'El-Bez, séparée de la ville centre par une vaste étendue de verdure constituée de la vallée de Oued Boussellam.
- La deuxième forme : reporte la croissance urbaine de la ville de Sétif sur une auréole de ville satellite, étagées sur des rayons d'une distance de quelques kilomètres telles que Ouled Saber - Ain Arnat.

Ces deux formes d'urbanisation s'insèrent dans une vision globale à double approches : territoriale et urbaine.

L'approche territoriale consiste à structurer la première couronne de l'arrière pays de la ville de Sétif, en l'occurrence Ouled Saber à l'est et Ain Arnat, Chouf Lekdad et le plateau d'El-Bez à l'ouest ; pour constituer un ensemble urbain cohérent, cette approche propose :

- Le renforcement du système de liaisons où la ville de Sétif est reliée à ses deux zones de report par la RN5 qui constitue la limite Sud des deux aires de planification et à partir duquel se dégagent les principaux axes qui le structurent,
- L'aménagement de la vallée de Oued Boussellam par l'implantation de structures légères de loisirs, de détente et de sport dans un plan d'occupation des sols intégrant le parc et la forêt Zenadia.
- La préservation des terres agricoles au Sud de la RN5 et la zone située entre le périmètre urbain de la ville de Sétif et le périmètre urbain de l'aire de planification d'Ouled Saber.

L'approche urbaine consiste à faire de Sétif un pôle régional qui devra connaître une étude de restructuration et de rénovation de l'ensemble de la ville afin de faire face aux besoins et fonctions qu'un pôle régional devra assumer.

Quant aux noyaux existants des deux aires de planification de Chouf Lekdad - plateau d'El-Bez et Ouled Saber, des interventions de restructuration doivent être entreprises afin de recevoir le report de croissance urbaine de la ville de Sétif.

#### 3.2.4.4.5. Alternatives d'aménagement par l'ANAT :

La ville de Sétif, classée comme pôle régional dans la hiérarchie urbaine des hauts plateaux Est, dispose d'une base économique et industrielle appréciable et d'un niveau d'équipement supérieur lui permettant :

- D'exercer une influence sur un espace dépassant le cadre de la région des Hauts-plateaux Est,
- De constituer un espace très convoité par les implantations d'activités économiques et d'être ainsi un espace d'appel des flux migratoires.

Ce sont ces atouts, joints à une position stratégique au carrefour des échanges et point de transit obligé des trafics entre les régions Hauts-plateaux Est et centre, les régions Nord-est et Nord-centre qui semblent déterminants du rôle polarisateur de l'agglomération de Sétif et dont les effets au niveau spatial se sont traduits par :

- Une saturation du tissu urbain de l'agglomération,
- Le redéploiement du développement de la ville de Sétif sur sa périphérie par des extensions urbaines successives,
- Une exurbanisation sous forme d'extension en site vierge, sans intégration dans un schéma d'organisation spatiale.

La poursuite de ces tendances poserait une double problématique :

- En termes de conflit sur l'occupation de l'espace, entre l'agriculture et l'urbanisation en raison des risques de mitages des terres agricoles,
- En termes de centralité de la ville de Sétif en raison de la non-disponibilité d'assises foncières.

De ce fait, toute option d'aménagement pour l'agglomération Sétifienne ayant pour but la maîtrise des phénomènes de croissance urbaine et la protection des terres à forte valeur agricole, est à définir dans le cadre d'un schéma spatial dans lequel doivent s'intégrer les aménagements prévus. Ceci en référence au projet d'aménagement des aires de planification de Chouf Lekdad - plateau d'El-Bez et d'Ouled Saber sur lesquelles la ville de Sétif aura à s'appuyer pour répondre à la demande de terrains urbanisables.

Pour remédier aux problèmes que peut engendrer l'expansion de la ville de Sétif, sous l'effet conjugué d'une dynamique de développement économique et social important et d'un accroissement démographique conséquent, la recherche de solutions au-delà des limites actuelles de la ville de Sétif, constitue une alternative souhaitable.

La concrétisation des options d'aménagement et d'urbanisme d'une part, et des objectifs recherchés en matière d'organisation et de structuration de l'espace urbain de la ville de Sétif d'autre part, est conditionnée par la recherche de solutions qui vont au-delà des limites actuelles de la ville de Sétif et permettent d'avoir des points de départ pour des extensions urbaines évitant des modèles reproduits jusqu'ici, et basés uniquement sur la juxtaposition de couronnes successives, dont la destination dominante était la résidence.

L'option de l'intégration du site de Chouf Lekdad et le plateau d'El-Bez dans le périmètre urbain de Sétif, ainsi que le développement d'une nouvelle zone d'urbanisation au niveau de Ouled Saber, vont permettre à la ville d'avoir :

- Des possibilités de résoudre éventuellement les problèmes de sa centralité qui commencent à se poser avec acuité suite à l'absence de réserves foncières adjacentes,
- Un desserrement organisé et maîtrisé des activités qui se réalisera selon une forme urbaine souhaitée et non imposée,
- Permettre à Chouf Lekdad - plateau d'El-Bez et Ouled Saber d'être le germe d'une nouvelle extension planifiée de la ville de Sétif.

Les tendances récentes qui vont vers une orientation nette de l'activité éducative et surtout universitaire, le besoin pressant de l'actuel campus d'un site plus adapté et enfin, la proximité relative de la zone industrielle plaident pour la création à moyen terme d'un technopôle à Chouf Lekdad et au plateau d'El-Bez.

Ce technopôle aura pour mission l'enseignement, la recherche et l'application sera capable de rayonner sur toute la région des Hauts-plateaux Est, voire même au-delà.

L'objectif recherché à travers les aires de planification de Chouf Lekdad - plateau d'El-Bez et Ouled Saber est d'offrir à la ville de Sétif des supports d'urbanisation qui prendront en charge à court et moyen termes, une partie des besoins actuels et futurs en terme d'urbanisation en attendant la mise en œuvre définitive des actions stratégiques préconisées par le PAW.

### 3.2.5. PU2 face au PDAU de Sétif :

Le site abritant le projet se situait sur un terrain nu à l'extérieur de la zone urbanisable de la ville de Sétif (voir Figure 7). L'URBASE avait été enfin chargée d'intégrer au plus tôt le site en question dans le PDAU.

Les potentialités de la zone Ouest se traduisent par de grands projets d'infrastructures existants et d'autres en cours de réalisation :

- La route nationale RN5 constituant l'épine dorsale de l'extension entre Sétif et Ain Arnat,
- Le projet d'Autoroute reliant Alger – Constantine,
- Projet de dédoublement de la RN5,
- Proximité de l'aéroport d'Ain Arnat pouvant attribuer à cette intervention un caractère national.



Figure 7 : Campus El Bez en construction, année 2007.

### 3.2.6. Adaptation de projets nouvellement réalisés :

L'adaptation de projets d'architecture, comme réponse aux contraintes du facteur temps et l'urgence (réelle ou « fabriquée ») de la demande sociale en Algérie, reste problématique.

Adapter un projet c'est l'intégrer au site où il sera implanté. Répéter le même projet d'une ville à une autre où d'un quartier à un autre, comme c'est le cas en Algérie, ne fait que stériliser l'architecture et réduit toute stimulation à l'innovation. Au banc de l'université, l'architecte apprend que chaque projet est une situation particulière, que l'œuvre architecturale est une production intellectuelle qui reflète les caractéristiques culturelles, économiques, etc. de la société et son milieu physique.

Le prétexte du délai, de dépense de l'enveloppe avant la clôture de l'année budgétaire, de l'urgence de la prochaine rentrée universitaire, etc. débouche inévitablement sur des prises de décisions hâtives où la volonté politique l'emporte sur toute autre raison. Ajoutée à cela la méconnaissance ou l'ignorance, et parfois même la négligence consciente ou inconsciente, de l'importance des études et de la définition de tout problème (avant sa solution) dans le processus de production du cadre bâti.

### ***3.2.6.1. Projet de la faculté réalisée à Constantine :***

Le nouveau projet de la Faculté des Sciences Économiques et de Droit à l'Université de Constantine est l'œuvre du Bureau d'études de l'architecte S. Dambri. Lors de la visite du Président de la République à Constantine, c'était l'occasion d'inaugurer cette nouvelle structure universitaire de 4000 places pédagogiques. Il paraît que le Président était séduit par cette œuvre, au point où il l'a recommandé à l'Université de Sétif durant sa visite officielle. C'est ainsi que Mr. Dambri a été contacté pour adapter son projet à Sétif.

### ***3.2.6.2. Projets de cité et restaurant universitaires :***

Projet de la cité universitaire réalisée à Constantine : le Bureau d'études des Krid était appelé pour sa part d'adapter à Sétif son nouveau projet de la cité universitaire de Ain El-Bey, Constantine.

Projet du restaurant réalisé à l'ISM de Sétif : le BETWB de Béjaïa, a eu alors le soin d'adapter son nouveau projet de Restaurant réalisé à l'ISM de Sétif. Le projet de la bibliothèque a été différé.

### **3.2.7. Concertation et prise de décisions :**

L'Université de Sétif, institution de formation d'architectes et d'ingénieurs, n'a jamais été hélas associée à donner son point de vue sur les infrastructures qui lui sont pourtant destinées.

La gouvernance, grâce à sa vertu – la concertation, permet souvent d'éviter le divorce entre les utilisateurs d'un lieu et ceux qui décident de sa forme et de son mode d'utilisation, séparation qui peut conduire à une inadéquation de formes aux objectifs des intéressés.<sup>127</sup>

---

<sup>127</sup> Madani S., Diafat A. et Tacherifte A., (2000), « Villes et durabilité en Algérie », Séminaire International : 'Espace oasien et développement durable', IAB, Université de Biskra, p. 71.

L'implication, cette fois-ci, de l'université de Sétif dans le processus d'implantation des premières structures a été bénéfique, surtout en ce qui concerne l'exigence d'un plan d'ensemble pour structurer tout le site du nouveau campus. L'université a pu même présenter une proposition d'aménagement pour exprimer ses vœux.

Une évaluation post-occupation des projets devant être adaptés à Sétif, était nécessaire afin de réduire leurs aspects négatifs et renforcer leurs qualités inhérentes. Pour cela, l'université a chargé un groupe d'enseignants (architecte, urbaniste et ingénieur) pour mener ce travail d'expertise.

### **3.2.8. Conclusion :**

La localisation de n'importe quelle université dans n'importe quelle ville est importante, non seulement pour des raisons symboliques (la perception et le marketing de la ville, aussi bien qu'un repère dans le paysage urbain) mais également pour des raisons pratiques telles que les composants d'activités.<sup>128</sup>

En dépit de la forte pression de la demande en matière du nombre de places pédagogiques, ceci ne justifie point la démarche renversée traduisant « l'adaptation du site au projet ». Il serait insensé de soumettre l'avenir de ce nouveau campus aux seules exigences du court terme. Les moyens et long termes pour son développement sont aussi importants et requièrent une vision globale à travers un projet urbain d'ensemble qui évitera à l'université de gérer des structures mal organisées, éparpillées et répondant peu correctement aux besoins de la communauté universitaire. Un campus de cette envergure est une ville dans la ville, donc l'enjeu réside dans des questions en matière : d'intégration, de management et de perspectives de développement durable. Sa position, à l'entrée ouest de la ville, lui confère également le rôle de vitrine de la capitale des hauts plateaux. Inévitablement, une stratégie urbaine partagée par la ville et son université ne ferait que jaillir la lumière du savoir et de la prospérité.

### **3.3. Repenser le développement local : Sétif à l'heure de la mondialisation**

L'Algérie à l'épreuve de la transition économique lente et partielle, est mise à mal par les mutations nécessaires aux enjeux de la libéralisation et de l'ouverture. La rente pétrolière conduit à remettre les réformes à plus tard. L'économie reste trop dépendante de cette rente insuffisamment valorisée et les initiatives privées manquent d'ampleur. Le secteur informel risquerait de prospérer. La croissance est faible et désordonnée. La faible compétitivité de l'économie n'incite pas à l'ouverture, ce qui conduit à l'augmentation des importations, alors que les exportations se limitent largement aux hydrocarbures. Seules les grandes villes du nord constituent des portes (*gateway cities*) pour le pays.<sup>129</sup>

<sup>128</sup> Larkham P. J., (2000), "Institutions and Urban Form: the Example of Universities", in Review: Urban Morphology, V. 4 N°2, p.65.

<sup>129</sup> SNAT, 2010.

La récente prise de conscience des autorités centrales et locales au sujet de la nécessaire conservation des écosystèmes et du développement durable exige plus d'attention et une meilleure compréhension de ces notions. Une approche complète de l'identité socioculturelle, localement et dans un territoire plus large des hauts plateaux, s'avère nécessaire et préalable à tout développement durable futur. Ceci fournira une série de critères socialement et écologiquement rationnels qui diffèrent substantiellement de ceux offerts par le marché. Relativement équilibré en termes d'échelles d'influence territoriale, le réseau urbain Sétifien confère à la région un rôle de leader au niveau national, comme système urbain durable pour le développement territorial en dépit du manque d'études concernant la forme urbaine des villes algériennes.<sup>130</sup>

### 3.3.1. Rétrospective :

La capitale des hautes plaines qui a tant séduit ses visiteurs semble concéder les offres les plus alléchantes à des localités qui abondent de réserves foncières mais dépourvues de moyens et d'atouts dont elle dispose. Est-ce là l'handicap de Sétif qui risque de perdre ce statut tant convoité par d'autres ?

Le développement local à Sétif passe nécessairement par les investissements surtout dans le secteur des services, mais ceci est tributaire de sa capacité d'offrir des assiettes foncières. D'où la nécessité absolue de repenser le développement local.

Les perspectives sont multiples, alors que les voies vers le succès risquent d'être compromises. Un tel réservoir, regorgeant de dynamisme économique et de matière grise capable de relever les défis, requiert une gestion moderne et consciente des enjeux de l'heure, non seulement au niveau national, mais à l'échelle maghrébine et méditerranéenne.

Quels sont les atouts territoriaux (état des lieux des ressources territoriales : humaines, naturelles, foncières, services, infrastructures, etc.) de Sétif pour le développement d'activités durables, sachant que nous sommes dans un processus concurrentiel entre différents territoires ? Dans le contexte d'une économie mondialisée quelles sont les marges pour le développement local ?

Le développement durable, c'est à dire la conciliation des intérêts du développement économique avec la protection de l'environnement, élargi à l'équilibre entre l'homme et ses relations avec la société et l'environnement dans lequel il vit, peut donner un nouveau paramètre à l'urbanisme. Il faut impérativement repenser la ville si l'on veut la rendre meilleure et plus vivable.

<sup>130</sup> Diafat A., Madani S. et Tacherift A., (2003b), « Repenser le développement local: Sétif à l'heure de la mondialisation », Colloque International: 'Dynamiques urbaines et développement local', organisé par le Labo. PUViT, le 21-22 Octobre 2003, UFAS, Sétif.



### 3.3.2. Ressources territoriales :

Il est connu que la dynamique de développement d'une ville ne se limite pas seulement à la croissance de sa taille démographique, son étalement spatial ou voire à sa croissance économique productrice de richesses. Elle est liée surtout à son aptitude de transformation et d'adaptation aux changements, ainsi que sa capacité à s'intégrer dans un système de villes, indispensable aujourd'hui dans le contexte de multiplication des échanges.

La maîtrise, l'affectation et l'utilisation du sol étant indispensables à la collectivité, beaucoup d'expériences étrangères ont opté pour le régime de concession ou de bail (distinction du droit de propriété du droit de jouissance temporaire ou indéterminé) pour ce qui est des réserves foncières communales. Au milieu des années quatre-vingt, l'Etat algérien ne pouvait plus continuer la distribution établie de la rente. Il est obligé de lâcher une partie de ses monopoles au profit de la promotion immobilière privée. Les normes, légèrement revues à la hausse, seront celles du logement dit « promotionnel ». Pour le distinguer du logement social, la différence sera potentielle et non structurelle.

En matière de réserves foncières, l'expérience algérienne n'a introduit aucune formule d'atténuation de la cession définitive. En fait, il s'agissait d'une rétrocession de terrains acquis par les collectivités publiques créant un sentiment de dépossession du propriétaire initial au profit d'une autre personne privée. Même dans les pays libéraux, les terrains après acquisition dans le cadre des réserves foncières, ne font l'objet que de forme de droit de jouissance temporaire et même révocable avec séparation du droit de propriété.

Les ressources territoriales dont recèle Sétif sont d'ordre humain, naturel, foncier, services, infrastructures, etc. Afin de mieux éclairer le lecteur sur ce point important, il serait utile de le renvoyer vers notre étude scrutant Sétif et son territoire d'influence. Ce travail a dressé un tableau concernant telles ressources en visant une meilleure orientation du développement urbain de la ville de Ain Fouara et situer sa place économique au niveau maghrébin et mondial.<sup>131</sup>

### 3.3.3. Dynamique locale face au contexte mondial :

Avec l'avènement de l'économie de marché en Algérie, il y a une nouvelle dynamique de développement local. De nouveaux textes sur le développement durable viennent de paraître et doivent être compris à leur juste mesure. En outre, la dualité développement local et mondialisation ne doit pas être perçue comme contradictoire, mais plutôt complémentaire.

De nos jours, il est tout à fait commun de parler d'un changement global rapide. Ce dernier est époustouflant. L'antiquité a duré 3000 ans, le Moyen âge moins d'un millénaire, et l'âge industriel près d'un siècle. L'ère de la globalisation s'est imposée en près de trente ans, et son rythme ne cesse de s'accélérer. Cette évolution récente a déjà modifié le tissu économique de

<sup>131</sup> Madani, S. et Diafat, A. (2002), op. cit.

la société, radicalement altéré le comportement du capital, fait tomber les frontières nationales, et est en train de remodeler les gouvernements.

Le changement global est porté par une technologie de pointe et la transmission rapide de l'information grâce aux Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication NTIC. Ce dernier quart de siècle est très justement dénommé « l'âge de l'information », et il laisse présager de futures évolutions spectaculaires. Le nouveau monde du cyberspace n'est qu'une des nombreuses technologies qui permettent de tels développements. A l'aube de l'âge post-industriel, au milieu des années 1970, il n'existait que 50 000 ordinateurs dans le monde. Ce nombre a explosé et dépasse désormais la barre du milliard, permettant à des gens ordinaires de communiquer les uns avec les autres à travers la planète.

Aujourd'hui, plus de la moitié des américains et des européens possèdent un ordinateur. En Amérique du Nord et en Europe de l'Ouest, les grandes et les petites villes sont câblées, rendant ainsi possible une communication instantanée. Des grandes chaînes, comme la BBC ou CNN, ont créé des réseaux d'information mondiaux, qui permettent au monde entier d'être le témoin des mêmes événements au même moment. L'abaissement du coût des services téléphoniques et la diffusion des câbles à fibre optique (transmettant simultanément 1,5 millions de conversations dans le diamètre d'un cheveu humain) ont catapulté l'information personnelle à de nouveaux niveaux. A.T. Kearney Inc.<sup>132</sup> a relevé qu'en l'an 2000, les appels téléphoniques avaient atteint le record de tous les temps avec 100 milliards de minutes.

Les conséquences sociales de la transmission instantanée de l'information sont profondes. Un sursaut des prix sur les marchés boursiers en Chine peut faire trembler les économies d'Amérique du Nord et d'Europe. Un acte de guerre ou un attentat à la bombe fait retentir les sonnettes d'alarmes des agences de sécurité à travers le monde. L'attribution des Jeux Olympiques à une ville permet à des populations entières de se réjouir et se préparer à l'événement. Les immigrants maintiennent désormais un contact constant avec leurs terres natales par des moyens qui étaient encore impensables il y a dix ans. Ces derniers revendiquent désormais le caractère multiculturel de leur pays d'accueil.

Une technologie efficace et bon marché réduit notre perception de l'espace et du temps et permet à des groupes de garder des attaches avec leurs patries d'origine et de préserver leurs cultures. A l'étranger, on dit désormais que les cultures ethniques se développent dans un « espace transnational » dans lequel le langage, les coutumes et les traditions se perpétuent indépendamment du lieu géographique.<sup>133</sup>

Une autre caractéristique de la globalisation est la standardisation. Une fois que les biens et les informations devenus semblables, ils deviennent interchangeable. Des unités de mesure communes, des critères universels, des pièces interchangeables et des symboles identiques

---

<sup>132</sup> A.T. Kearney Inc est un cabinet de conseil en stratégie situé à Chicago, spécialisé dans les problématiques de management de direction générale.

<sup>133</sup> Smith, M., (2001), "Transnational Urbanism", Oxford Blackwell Publishers

sont indispensables à la globalisation. De la même manière que le système du quadrillage des rues a aidé à aménager les villes, la standardisation facilite la globalisation. Celle-ci nécessite l'existence de procédures d'enregistrement des brevets d'invention et des mesures pour les faire respecter, et des équipements mécaniques ou électroniques compatibles.

Elle pourrait également conduire à l'existence d'une monnaie unique. Les procédés de certification professionnelle se sont également standardisés afin de permettre à la main d'œuvre de circuler plus librement d'un pays à un autre. Les chaînes de restauration rapide et les magasins ont standardisé leurs produits identifiés par des logos largement reconnus, tels que par exemple McDonald's, Gucci et Sony.

De surcroît, la globalisation a intensifié les relations commerciales entre les Etats notamment grâce à la diminution des barrières douanières voulue par les Etats. Dans certains cas, ces derniers ont adopté des monnaies communes pour accélérer les échanges commerciaux et rendre leurs frontières perméables afin de favoriser la circulation du capital et du travail. Depuis le milieu des années 1990, les flux des investissements en direction de l'étranger ont augmenté de 30 % (UNCTAD, 2006).<sup>134</sup> Aujourd'hui, les entreprises ne sont plus seulement locales, nationales ou simplement « internationales », mais elles sont véritablement multinationales. Leurs composants sont fabriqués dans un ensemble de sites spécifiques, assemblés dans d'autres, commercialisés encore ailleurs et vendus à travers le monde.

La leçon à retenir ici est que le capital et les firmes sont devenus modulaires et mobiles. Ils se déplacent tous deux aisément vers de multiples lieux à travers le monde, en créant des bouts d'entreprises à un endroit, en déplaçant le capital vers d'autres et en attirant la force de travail de diverses localités. Cette gigantesque fluidité a modifié le visage de la production mondiale. Elle a pesé de tout son poids sur l'accumulation de la richesse et en a influencé la distribution. Comment les villes s'intègrent-elles dans ce tableau ? A travers l'histoire, la croissance des villes a été déterminée par l'accumulation de capital. Le processus est interactif. L'interaction se produit à mesure que les villes aménagent le territoire, la densité et l'infrastructure, qui favorisent l'accumulation du capital. De la même façon que les villes sont le résultat de cette interaction, elles renvoient l'image de la richesse qu'elles ont créée.

Jusqu'il y a peu de temps, les politiques urbaines étaient régies par des accords tacites entre les secteurs public et privé, qui échangeaient des ressources pour engendrer de la richesse. A ce sujet, Stone fait référence à ce qu'il appelle un « régime urbain » dans lequel des arrangements informels entre les instances publiques et les intérêts privés travaillent ensemble pour mettre en œuvre une « production sociale ».<sup>135</sup>

---

<sup>134</sup> United Nations Conference on Trade and Development (UNCTAD), (2006), *World Investment Report. FDI from Developing and Transition Economies: Implications for Development*, New York and Geneva, United Nations Conference on Trade and Development.

<sup>135</sup> Stone, C. N., (1989), "Regime Politics. Governing Atlanta, 1946-1988", Lawrence, University Press of Kansas.

### 3.3.4. Perspectives de développement :

Quelles sont les perspectives de développement pour la commune de Sétif, tenant compte de tous les atouts dont elle dispose ? L'élaboration d'une stratégie de développement exige de la ville un large consensus avec son environnement et l'ouverture sur le monde extérieur.

Le territoire urbain ne peut plus être pensé comme un simple espace géographique, une ressource à exploiter, ou un pur support d'infrastructure à aménager. Il s'agit de l'appréhender comme une construction collective résultant de notre histoire, de l'organisation et de la place des activités économiques et du travail, de l'action des différents acteurs, des pratiques et des liens sociaux, des systèmes de représentation politique.

En matière de planification urbaine, une vision stratégique est d'une absolue nécessité dans la mesure où le façonnage d'un territoire est le résultat d'une série de mesures et de projets dont les effets, bien qu'à long terme, sont visibles dès la prise de décision.

Le projet de développement adéquat pour Sétif n'est pas celui qui cherche à « coller » à un modèle standardisé de ville, modèle qui serait peu opératoire pour son territoire, mais celui qui s'appuie sur une histoire, sur une forte convivialité locale, pour tracer les contours d'une ville future adaptée aux nouveaux enjeux. L'économie ne se limite pas, ainsi, à la redéfinition des zones pour l'accueil d'activités, mais intègre un large éventail de logiques d'action : mobilisation et structuration des acteurs, renforcement des compétences, aménagement de l'espace urbain, développement de « produits » d'accueil, réalisation d'équipements, promotion des compétences, des réussites et des projets, observation dynamique des évolutions.

L'avenir de Sétif est donc enraciné dans son histoire, dans le processus qui a conduit à ses caractéristiques économiques, sociales et spatiales actuelles. L'évolution des modes de vie, de la localisation des populations, des entreprises et des équipements engendre une redistribution des fonctions urbaines sur le territoire de la ville. Ces mutations s'observent en particulier à travers la recomposition de l'occupation de son sol.

Sétif offre des biens et des services relativement spécialisés non seulement à sa population locale, mais également à celles de sa vaste sphère d'influence régionale. Les marchés hebdomadaires (Souk) - mais particulièrement celui du Vendredi, avec leurs affluences venues d'ailleurs confirment son premier rang sur le plan socio-économique. Faut-il rappeler qu'à travers l'histoire et pendant la période romaine Sétif était un marché intérieur considérable et jouait le rôle d'une ville de transit jusqu'à son déclin durant des siècles plus tard.

En plus des terres agricoles fertiles entourant un tel site, Sétif devient maintenant un pôle industriel et universitaire, un centre commercial important, une ville de culture et de sports. Aujourd'hui, elle a dépassé les 300 000 habitants et s'étend sur plus de 4000 hectares.

Cette ville - relais entre l'est et l'ouest et particulièrement le nord et le Sud, est également un carrefour important d'échange. Ce réseau important de communication est certainement renforcé depuis l'accomplissement du projet de l'autoroute est-ouest et l'aéroport (à 10 kilomètres de la ville). En outre avec ses 40 000 étudiants, l'université de Sétif occupe la cinquième place en Algérie et son importance croissante a exigé l'édification d'un nouveau pôle universitaire à El Hidhab.

En effet, une nouvelle approche régionale est nécessaire pour accompagner les changements urbains récents des villes régionales afin de localiser les nouveaux territoires d'influence. En général et à l'échelle régionale, les nouvelles pratiques culturelles, sociales et économiques devraient être comprises dans cet environnement urbain, aussi bien que leurs rapports spatiaux à travers des réseaux complexes.

### 3.3.5. Conclusions et recommandations :

Les paramètres liés au développement de Sétif, en tant que pôle régional, l'importance de la population et le brassage des flux financiers pourraient être de nature à favoriser la réalisation d'un projet urbain d'une grande envergure, tel qu'un quartier ou district d'affaires. Ce type de projet peut cibler toute une région : Sétif, Bordj-Bou-Arréridj, M'Sila, Batna, Béjaïa, Jijel et Mila, car il se trouve au cœur d'une véritable plaque tournante de services « haut de gamme » avec comme centre de gravité l'animation culturelle et scientifique, les loisirs de détente et le commerce de produits de valorisation.

Sétif doit donc essentiellement son caractère attrayant à :

- sa position au carrefour des communications,
- son rang administratif de chef lieu de Wilaya - offrant des services de haut niveau,
- sa capacité de créer de l'emploi (activités des secteurs tertiaire, industriel et de la construction).

En effet, la ville de Sétif doit mettre en œuvre les actions suivantes :

- Créer une nouvelle dynamique urbaine génératrice d'activités économiques.
- Rehausser l'image et le rang de la ville de Sétif (pôle régional – et pourquoi pas pôle maghrébin).
- Inscrire la vision des autorités locales dans un champ à la fois Maghrébin et Méditerranéen.
- Mettre à profit l'expérience de Rennes et celle de Lyon, dans le cadre de coopération, afin d'assurer une meilleure gestion urbaine dans la commune de Sétif. Celle-ci veillera à ce que les aspects positifs dans les nouveaux quartiers soient reproduits dans d'autres quartiers de la ville.

En outre, la question de renouvellement urbain et du développement durable doit être abordée, sous des angles divers, pour une mise en œuvre concrète des orientations politiques

concernant la ville. Les expériences de terrain doivent être multipliées et innovantes. Il s'agit d'approfondir, en discussion avec des chercheurs et des opérateurs locaux, leurs pratiques quotidiennes, au travers des divers aménagements nécessaires dans l'application de directives nationales ou locales, politiques ou administratives. L'objectif est ainsi de dégager des pistes de recherche et d'actions opérationnelles.

Dans la mise en œuvre des opérations lourdes de « rénovation-destruction », la question de la gestion sociale est déterminante, car sujette à toutes les adaptations et innovations. Ces dernières ont souvent pour principale caractéristique d'être tributaires du contexte local, que ce dernier soit entendu comme un contexte institutionnel (partenariats et financements croisés, par exemple), ou un contexte social (nécessaire prise en compte des habitants).

L'évaluation du processus des pratiques et innovations doit tenir compte du niveau de mobilisation et d'information des populations d'une part, d'autre part la gestion des modalités de relogements, et plus largement les questions de peuplement, et enfin l'accompagnement des bouleversements induits dans la vie quotidienne des populations concernées.

Sétif a bénéficié de l'inscription de grands projets structurants qui pouvaient la doter de structures métropolitaines ; tels que le village olympique avec un stade de 50 000 places et toutes les commodités devant l'accompagner, une gare intermodale, le renforcement des capacités de l'aéroport, un nouveau CHU, la méga zone industrielle, le marché national de fruits et légumes qui n'arrive pas à démarrer alors qu'il a été inauguré lorsque Mr Sellal était Premier Ministre. Ajoutées à cela, les différentes directions régionales qui ont élu domicile dans cette ville prometteuse, et la liste est encore longue. Malheureusement, la ville du 8 mai 1945 n'a pas su tirer profit de ces opportunités afin de se lancer dans la compétition métropolitaine qui la guette depuis son rayonnement sur un bassin de population qui dépasse les 5 million d'habitants.

Clairement, les programmes sont souvent balancés et on s'étonne des difficultés à y faire naître une vie sociale. Il faut cesser la dichotomie entre investissement et fonctionnement : un nouveau morceau de ville n'est pas censé fonctionner tout seul car seule une gestion urbaine de proximité permet de tenir en haleine le temps long. On se met effectivement à rêver de stratégies urbaines qui engloberaient la conception du projet, sa concertation et sa gestion dans un seul et même élan.

## **Deuxième partie:** **Recherche empirique**

Une expérience exceptionnelle s'est manifestée au cours de ce travail, due à un concours de circonstances, et il m'est apparu évident de la partager et relater ses épisodes au début de cette partie en rapport avec le volet recherche empirique. Au moment où je songeais à une interview ou un débat direct pour tester les notions et concepts liés à la thèse que je développais, le site web Setif Info m'a fait part de son intention de me programmer dans la rubrique « l'Invité de Sétif Info » du mois de février 2010. Alors, j'ai saisi cette occasion fortuite pour essayer une méthode d'échange virtuel d'idées et préoccupations avec des gens que je ne connaissais même pas, sur des sujets aussi divers que : l'urbanisme, l'architecture et la ville, la démocratie urbaine (participation citoyenne), enjeux urbains, retour au système parcellaire, développement durable à Sétif. A ma grande et heureuse surprise, beaucoup de gens s'intéressaient finalement à tous les sujets en rapport avec la ville où se déroule leur quotidien.

Parmi les préoccupations des 23 participants, que d'ailleurs je remercie infiniment à cette occasion pour l'intérêt qu'ils ont manifesté lors de notre échange, il y a lieu de signaler qu'un grand nombre de citoyens critique ce qui se construit à Sétif : les garages (en séries), les balcons qui ne servent à rien, l'architecture de mauvais goût, la saleté dehors, manque d'espaces verts, dégradation et démolition du patrimoine de l'ère coloniale, etc. Il y a ceux qui se posent la question sur qui décide quoi. Certains pensent qu'il y a des plans types qui se répètent et se demandent qui les autorise. Le désordre dans les espaces publics est évoqué maintes fois. Ils se plaignent aussi du manque de transparence de la part des autorités locales et le manque d'implication des citoyens. L'architecture de la période coloniale semble séduire certains participants et leur sert de référence. (Voir le texte intégral en Annexe, p. 293)

Toutes ces réactions intéressantes ont été en relation avec les thèmes proposés en introduction de l'Invité de Sétif Info et en droite ligne avec le sujet de la présente thèse : quelles stratégies urbaines pour l'Algérie ? Cette enquête 'inversée', qui a duré trois semaines, m'a permis de répondre aux questions des participants et provoquer la curiosité d'autres qui ont rejoint le débat avec des questions ou remarques plus pertinentes encore. Un tel tour d'horizon de l'architecture et la ville a été bénéfique à plusieurs égards et m'a incité à réagir avec des réponses et remarques que je reprends volontiers ci-après :

Toutes les écoles se ressemblent ! Peut être, mais de quel point de vue ? Depuis quelques années, il y a des cahiers des charges à respecter pour toutes sortes de projets. Ils sont un peu restrictifs surtout en matière de délai, mais cela n'empêche pas le bureau d'étude ou l'architecte d'innover. Il y a quelques bons exemples à travers la Wilaya de Sétif où l'effort de l'architecte a été louable. Quant à la question de style, je trouve qu'on a intérêt à laisser le choix aux architectes pour avoir une diversité dans les styles. Un style propre à nous ? Il faut chercher encore et toujours.

Officiellement, l'urbanisme est réglementé en Algérie. Dans la réalité, il est sauvage à l'image des occupants de nos villes. Nous manquons de culture urbaine et architecturale. Aussi, il y a beaucoup d'enjeux urbains et la ville est faite par ceux qui ont le pouvoir de décision (politique ou financier), le professionnel de la ville (architecte, urbaniste ou autres) exécutent et apportent leur touche technique ou artistique lorsqu'ils sont conscients de leur tâche et quand ils ont assez de temps pour le faire. Donc, il ne s'agit pas d'un problème de **dessin** parfois mais plutôt de **dessein**. Enfin, nos villes romaines ont encore leurs voies pavées après plus de deux millénaires, tandis que nos rues sont boueuses aujourd'hui. C'est un exemple parfait de notre mauvaise gestion urbaine.

La beauté est relative. C'est vrai que parfois on parle de construction et non pas d'architecture en Algérie, car l'architecture est belle par essence. Si elle est laide, ce n'est plus de l'architecture et c'est dû au mauvais goût du concepteur. L'architecture vernaculaire du M'Zab est faite sans architectes, mais elle est merveilleuse. Des villes ont été faites par des architectes et elles sont hideuses, à l'exemple de la ville nouvelle de Ali Mendjelli – Constantine, car ces professionnels (maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, sociologues, etc.) n'ont rien compris à notre société. Toutefois, la culture urbaine et architecturale doit faire partie de notre culture nationale, sinon il n'y aura aucun respect pour le patrimoine national ou local (telles que les anciennes fermes coloniales) de la part de nos concitoyens. A mon avis, il est temps pour l'apprentissage de la consultation des parties prenantes dans les actions urbaines, avec le temps la "participation citoyenne" motivera les gens et les aidera à prendre conscience de l'importance du patrimoine architectural et urbain quelque soit sa nature et son origine.

El-Ali est une erreur de programmation urbaine et architecturale à Sétif. Maintenant, c'est le fait accompli. Pour plus d'infos, lisez notre article du 22/10/2005: [Perspectives du projet urbain en Algérie : Cas d'El-Ali à Sétif](http://www.setif.info/article569.html) au <http://www.setif.info/article569.html>. Actuellement (en 2010), El-Ali appartient au groupe Khanfri qui est en train de finaliser le projet avant son exécution. Le propriétaire pourra mieux nous éclairer sur l'avenir de ce projet qui a fait couler beaucoup d'encre.

*The building El-Ali Towers is now the ownership of Khanfri Group. An architectural agency, Arte Charpentier from Paris, is leading the final project to transform the twin towers to an office and hotel towers, the basement will be a shopping center with a multi-storey car park. These towers had never to be there overlooking the historic center, there is actually enough space in the outskirts for this kind of buildings. Unfortunately, there is no room now for this shame in Setif. The skull of the building has to be covered as soon as possible. However, this amenity is expected to create tens of jobs and I let you guess how it may be important for our young population.*

La dernière réglementation sur la conformité, faut-il l'appliquer d'abord. Ce n'est pas les textes qui manquent en Algérie, n'est-ce pas. Les sites et monuments historiques classés, y compris



ceux du legs colonial, ne peuvent être démolis. Voir aussi la loi 04-98 du joradp de 1998 régissant le patrimoine historique et l'héritage culturel.

La période coloniale fait partie de notre histoire sanglante. L'héritage colonial est un témoin de cette période : le bâti ou non bâti qui continue à nous servir doit être préservé, aussi bien que tout ce qui représente une valeur historique ou architecturale pour notre pays. L'idée de considérer cet héritage comme patrimoine est récente en Algérie et il faut patienter encore quelque temps pour voir son classement affirmé.

En ce qui concerne El Eulma, le noyau initial est né en 1860. Il y avait Ain Teftika et les quarante feux, l'école avec la mairie et le tribunal sont venus bien après. Toutefois, ces édifices méritent d'être classés et préservés et il serait intéressant de connaître d'abord les raisons qui poussent les instigateurs de ces démolitions. Que veulent-ils construire à leurs places et pourquoi ? Pour faire face à certains vandalismes organisés, la société civile doit être vigilante, consciente et très mobilisée.

Le projet d'aménagement de la Colombe se trouve au niveau de l'Agence Foncière de Sétif, qui est le Maître d'ouvrage délégué de la Wilaya de Sétif. Des posters sont exposés dans le hall au siège de l'Agence et la grande maquette est déposée au niveau de l'Urbase – Sétif. (L'Urbase fait actuellement le POS de la Colombe) ?

Auteur du projet « La Colombe » : équipe de cinq consultants universitaires.

Le domaine du bâtiment est pluridisciplinaire et l'architecte ne fait pas le projet tout seul, il doit travailler en étroite collaboration avec des spécialistes dans différents domaines. Cette réalité est tenue en compte dans la formation de l'architecte à travers des modules de : structure, équipement, économie du bâtiment, sociologie, etc. L'objectif est de lui permettre de communiquer avec tout ce beau monde et de tenir compte de tous les aspects du bâtiment. La réalité du terrain est toute autre, bien que ça dépende aussi du type de projet. Les espaces extérieurs ont été tout le temps délaissés, mais récemment les pouvoirs publics commencent à se pencher sur cette question et plusieurs opérations de réhabilitation ont été concrétisées dans le cadre de l'amélioration urbaine. Pourvu que ça dure.

C'est vrai, parfois on a l'impression que tout le monde est architecte ou urbaniste, tout à fait comme pour le football « tous les algériens sont des entraîneurs »! Nous sommes tous responsables du chaos urbain de nos villes et de la laideur de nos constructions, les décideurs et leurs exigences de résultats immédiats et le gain que cela leur procure, les citoyens et leur manque de civisme combiné à leur ignorance de la force de contre-pouvoir ou de groupes de pression qu'ils constituent, la corporation des architectes et ses guerres internes tout en favorisant les intérêts personnels, les universitaires et leur distance par rapport à leur société. Devant un tableau pareil, c'est le souk de l'architecture et l'informel qui l'emportent.

Cette loi n'existe pas, mais certaines voix de corbeaux se sont élevées au sein du FLN, lors de son règne unique, pour clamer la table rase de ce qui nous rappelle encore l'image de l'ennemi (le colonialisme, ndlr).

Aujourd'hui, l'ennemi des cités Tlidjène (Bon marché) et Maiza (Cheminots) c'est l'entrepreneur (pseudo-promoteur) soi-disant de Barika qui profite du laxisme des pouvoirs publics d'une part, et d'autre part des conflits des héritiers qui trouvent ses offres alléchantes. De surcroît, nos critiques sétifiennes n'ont jamais dépassées le stade de la parole, aucune action n'a été entreprise à nos jours pour arrêter ce massacre. Dans un avenir proche, ces deux quartiers résidentiels seront complètement rénovés et cette image de notre mémoire collective sera un vieux souvenir. Adieu Boumarchi, adieu Chiminou! Ceux qui vous aiment vont vous pleurer à jamais.

En Algérie c'est péché de terminer les travaux, on dit chez nous '*chi lemlih y'taouel*' (les bonnes ou belles choses demandent du temps). Dieu a fait que notre pays soit un chantier éternel. Cela me rappelle l'imam qui disait souvent que notre pays n'est pas sous-développé, mais c'est un pays qui s'accroche (à fond) au sous-développement.

En revanche, nos constructions de mauvais goût sont certes en contradiction avec la beauté de l'architecture classique coloniale ou néo-mauresque, mais aussi avec l'architecture traditionnelle merveilleuse de nos ancêtres qui l'ont bien fait sans architectes. Aujourd'hui, on construit le maximum possible quitte à grignoter sans scrupule quelques mètres carrés à son voisin. On construit tout et le plus haut possible (il faut plein de chambres et de balcons même si on n'en a pas besoin) et on s'en fout des voisins. On complique la forme de la façade et on utilise tous genres de matériaux en même temps pour réussir le décor et afin d'étaler sa richesse et se foutre des autres. Mon Dieu, quel gâchis!

Végétation et arbres, dites-vous? Ces choses-là, on les arrache chez-nous, on ne les plante pas. Figurez-vous qu'on n'arrive même pas à préserver ce qui existe. La vallée de Oued Boussellam est le réservoir d'oxygène le plus important pour Sétif, c'est surtout une zone inondable et à risque (zone non constructible). Malgré cela, il y a urbanisation de ses berges : constructions illicites par ci, hôtel par là, décharges sauvages par ci et par là. Il faut arrêter ce massacre avant qu'il ne soit trop tard. Certainement, la ville a enjambé la vallée, mais celle-ci doit rester un espace naturel où l'activité agraire peut continuer. Cet espace peut servir à la détente et le loisir des citoyens. Ceux-là même doivent contribuer à la préservation de cette prairie au système écologique fragile. Il est grand temps de s'occuper des espaces verts et les multiplier chez nous. Tout projet d'architecture ou de travaux publics doit veiller à l'aménagement des espaces verts. Ce ne sont pas les textes qui manquent, mais c'est la volonté qui fait défaut.

Théoriquement et pratiquement le projet architectural ou urbain est le résultat d'un travail de recherche où l'analyse sert la conception et le projet s'intègre logiquement dans le contexte réel. Le problème qui se pose chez nous est celui de l'identité culturelle. L'Algérie est une mosaïque par son histoire, sa culture (ou ses cultures), sa nature, etc. Elle recèle de toutes ces richesses, mais probablement la décantation ne s'est pas encore faite pour permettre aux algériens d'affirmer leur identité nationale qui pourrait se traduire dans leur architecture, art, littérature, technologie, etc. La Tunisie a connu une stabilité sociale, politique et culturelle

assez prolongée par rapport à l'effervescente Algérie. Ce qui explique leur réussite par exemple en matière de style architectural national inspiré des Médina et appliqué surtout aux structures touristiques.

Le certificat de conformité est une obligation statuée par la loi. Donc, on respecte la loi ou on ne la respecte pas. La loi est au-dessus de tout le monde et il faut dire 'basta' au passe-droit. Tout projet doit être bien discuté entre client et architecte avant de chercher à obtenir le permis de construire, ceci afin de réduire au maximum les modifications avant l'établissement du certificat de conformité. Quant au logement rural, il faut faire la différence entre programme et projet : le programme est identique pour tous, mais les projets peuvent être différents d'un contexte à un autre. Dans le cas contraire, il doit y avoir un problème avec l'architecte, le responsable du suivi ou les deux à la fois.

A ma connaissance, le droit de l'urbanisme n'est pas encore enseigné en Algérie. Mais, je connais des architectes qui s'intéressent à cette question en tant que chercheur. Aussi, il y a des magistrats qui commencent à faire des formations, notamment à l'étranger, dans les domaines de l'urbanisme et le foncier. Donc, je suppose que les perspectives sont bonnes.

L'architecture contemporaine en Algérie, surtout celle construite par des particuliers, est l'expression des aspirations des propriétaires. Les villes algériennes sont devenues une suite de garages ou de locaux de commerce, parce qu'économiquement beaucoup d'algériens croient pouvoir assurer l'avenir de leurs enfants en ayant ce genre d'espace. Le jardin est leur dernier souci, ils occupent le maximum de la parcelle pour rentabiliser leurs biens. Ce qu'ils construisent aux niveaux supérieurs est secondaire. Il y a aussi les fortunés qui construisent des (soi-disant) villas tellement chargées de toutes sortes de matériaux et de formes qu'elles deviennent des horreurs, le bâti est considérablement exagéré par son volume et sa hauteur qu'il finit par étouffer la parcelle et le non bâti apparaît insignifiant.

En somme, je pense que le problème est culturel et on ne voit pas une grande différence chez nous entre ceux d'origine urbaine ou rurale quant il s'agit de construire sa maison ou son bien. Toutefois, les gens seront peut être amenés à respecter l'architecture de la ville lorsqu'un jour la municipalité aura un vrai architecte de la ville qui exercera pleinement ses fonctions et loin de toute pression.

Pourquoi sous la tutelle du Ministère de la Culture? Il n'y a pas que le modèle français à suivre, d'autres modèles peuvent nous servir de sources d'inspiration. Les autres expériences fonctionnent mieux qu'en France, les écoles d'architecture existent bien au sein de campus universitaires et sous la tutelle de l'université. Aussi, je ne comprends pas votre proposition de 4 écoles seulement en Algérie, quels sont les motivations et les critères de ce choix?

Ceci étant dit, aucune raison ne peut justifier l'ouverture d'une école d'archi dans chaque ville ou Daïra dans le pays. L'Algérie est très vaste et toute concentration des fonctions fera tort aux citoyens (venir de Tam pour étudier à Alger ou l'inverse, c'est un calvaire). C'est pourquoi, je suis tout à fait d'accord avec vous qu'il y a trop d'écoles d'architecture en Algérie

en ce moment, il y a des gens qui ont voulu banaliser cette formation, mais je trouve qu'il nous faut au moins 2 écoles par région et de surcroît bien équipées en formateurs et en matériel.

Tout le monde sait que l'ordre des architectes est victime de guerres internes entre membres de la corporation. Il y a trop d'égoïsme de la part de certains architectes qui ne voient que leurs intérêts personnels. Tant qu'il n'y a pas de mobilisation des concernés, les charognards seront toujours là.

La deuxième partie est donc dédiée à la recherche empirique et contient quatre chapitres :

**Chapitre 4 : Etude des formes urbaines**

Les formes urbaines concernent l'Algérie, mais il y a également un passage par l'étude comparative d'expériences étrangères (France, UK, etc.).

**Chapitre 5 : Tissus anciens et stratégie patrimoniale**

Le patrimoine comme vecteur de développement, il s'agit d'un essai de définition de stratégies alternatives de développement urbain en Algérie.

**Chapitre 6 : La mobilité urbaine comme stratégie**

Mise en place d'une banque de données pour l'aide à la prise de décisions dans le domaine de la mobilité urbaine.

**Chapitre 7 : Résultats obtenus et recommandations**

Résultats scientifiques obtenus.

## Chapitre 4 : Etude des formes urbaines

*La relation dialectique rue/parcelles construites fonde l'existence du tissu, et c'est dans la permanence de cette relation en tant qu'elle permet la modification, l'extension et la substitution des bâtiments que réside la capacité de la ville à s'adapter aux changements démographiques, économiques et culturels qui jalonnent son évolution.*

Panerai, Ph. Et al., (1997),  
« Formes urbaines : de l'îlot à la barre ».<sup>136</sup>

### 4.1. Introduction :

Forme Urbaine : du latin *forma*, moule, type, image, et de *urbs*, ville. La forme urbaine est représentée par un plan-masse, des coupes et par des vues permettant de qualifier leur aspect à différentes échelles, associées à des indicateurs quantitatifs et qualitatifs. La forme urbaine peut être définie comme le rapport entre le bâti et les espaces libres à l'intérieur d'une agglomération ou de différents types d'ensembles urbains (quartier, rue, avenue, place), selon des articulations et des dispositions spécifiques aux contextes sociaux, historiques, politiques, géographiques, etc.<sup>137</sup>

Pour Denise Pumain, « donner forme à la ville, c'est lui imprimer une certaine composition, un jeu des vides et des pleins dans l'espace construit, c'est aussi créer des représentations qui en rendent compte ou qui idéalisent la forme ».<sup>138</sup>

A propos du rapport bâti-non bâti (ou bâti-espace public), Christian Devillers nous rappelle que : « l'objet du travail architectural sur une parcelle dans un îlot, c'est de penser son rapport au voisin, la mitoyenneté, le vis à vis, la continuité, la discontinuité, les vues, etc... sont de merveilleux thèmes d'architectures. L'architecture de chaque bâtiment définit aussi son rapport à l'espace public : ouverture, fermeture, alignement, gabarit... non en termes juridiques, mais en termes concrets. C'est Henri Gaudin qui disait que l'alignement ce n'est pas un pointillé sur un plan, c'est un plan qui se déforme comme une peau de tambour, qui se dilate dans l'espace urbain ».<sup>139</sup>

Quant à Albert Lévy, il affirme que « l'objet de la morphologie urbaine est la **forme urbaine**, forme posant, d'entrée de jeu, la question de sa définition. Ce que nous ont montré les premiers travaux de morphologie, c'est que la forme urbaine n'est jamais une donnée à priori,

<sup>136</sup> Panerai, Ph., Castex, J. et Depaule J.-C., (1997a), « Formes urbaines : de l'îlot à la barre », Éditions Parenthèses. P. 184. (1ère édition Dunod en 1980).

<sup>137</sup> Url [consultée, le 10/08/2018]  
[https://www.arturbain.fr/arturbain/vocabulaire/francais/fiches/forme%20urbaine/fiche\\_interactive/impression/int.pdf](https://www.arturbain.fr/arturbain/vocabulaire/francais/fiches/forme%20urbaine/fiche_interactive/impression/int.pdf)

<sup>138</sup> Pumain, D, Paquot, T. et Kleinschmager, R., (2006), « Dictionnaire La Ville et l'Urbain », Anthropos-Economica, collection Villes, pp.320. Url [consultée, le 12/06/2018]  
<https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00266515/document>

<sup>139</sup> Devillers, Ch., (1994), « Le projet urbain », les mini PA n°2, éd. du Pavillon de l'Arsenal, Paris, Janvier 1994.

elle est toujours construite, un objet d'étude construit à partir d'une hypothèse de définition, d'une représentation, d'un point de vue sur la forme : la forme urbaine *comme forme du tissu*, la forme urbaine *comme forme des tracés*. Ces deux acceptions ont dominé les études morphologiques réalisées surtout dans les écoles d'architecture (Italie, France), sauf pour les travaux anglais principalement issus de certains départements de géographie (Newcastle, Birmingham) ». <sup>140</sup>

*La forme urbaine comme forme du tissu* (développée dans les trois écoles de morphologie, italienne, française, et anglaise). <sup>141</sup>

*La forme urbaine comme forme des tracés* (développée par les géographes allemands de l'entre-deux guerres ; Lavedan, 1936). <sup>142</sup>

En Algérie du 20<sup>ème</sup> siècle, s'il y a un exemple intéressant à suivre en matière de forme urbaine et d'architecture de la cité, ce serait vivement celui de Fernand Pouillon. Les cités réalisées par ce maître architecte, livre une leçon, de composition urbaine dont il a su faire preuve. Alors que le plan de Constantine était en pleine élaboration, « les œuvres de Pouillon étaient elles déjà en cours de réalisation, répondant même à quelques objectifs du plan, mais se distinguant néanmoins nettement des réalisations qui apparurent après. Effectivement, bien que conçues économiquement les cités réalisées par Pouillon véhiculent un langage architectural en tenant compte de l'environnement, ce en créant des liaisons verticales – escaliers, téléphérique – des voies de circulation, en veillant à une bonne adaptation au terrain, en réunissant des éléments urbains dans la variété des espaces, la diversité des volumes, l'utilisation de niveaux, l'ouverture de perspectives, l'alternance de places et d'espaces de transition, en introduisant – et ce dès le départ - des équipements (mosquée ou église, marché, école, commerces) s'inscrivant dans une typologie d'ensemble ». <sup>143</sup>

Il est fort important de signaler, comme l'a conclu Makhlouf Nait Saada, que « la formalisation d'un modèle spatial du cadre bâti obéit à une logique sous-tendue par une série de critères objectifs. Chaque forme urbaine qui en résulte propose une manière de vivre. Ces critères sont donc intégrateurs des facteurs qui concourent à la définition du projet. Les limites des formes urbaines sont atteintes lorsque le facteur monotonie devient prédominant. Par

---

<sup>140</sup> Albert Levy, (2005), « Formes urbaines et significations : revisiter la morphologie urbaine », *Espaces et sociétés* 2005/3 (no 122), pp. 25-48. Pp.27-28  
<https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2005-3-page-25.htm>

<sup>141</sup> Sur la présentation de ces trois écoles, lire, A. V. Moudon, « Urban Morphology as an Emerging Interdisciplinary Field », *Urban Morphology*, 1, 1997.

<sup>142</sup> Sur le développement des études morphologiques en Allemagne, B. Hofmeister, « The Study of Urban Form in Germany », *Urban Morphology*, 1, 2004.

<sup>143</sup> BEREP, (1987), « Habitat et intégration urbaine », in *Colloque International sur : 'Les tissus urbains'*, organisé à Oran du 1 au 3 décembre 1987 par le Ministère de l'Urbanisme et de la Construction MUC, éd. ENAG, Alger, 1989, p. 164.

contre, les soucis d'unité et de cohérence sont préférés aux phénomènes d'anarchie et de désordres ». <sup>144</sup>

## **4.2. Formes et transformations urbaines dans la ville de Sétif : périodes coloniale et postcoloniale**

### **4.2.1. Introduction :**

L'une des préoccupations majeures des professionnels de la ville aujourd'hui est de parvenir à des stratégies urbaines mettant en œuvre la ville durable dans le cadre de projets complexes intégrant les multiples problématiques urbaines : disponibilité des terrains, formes et structures urbaines, aménagement des espaces publics, équipements collectifs, mobilité, préservation des espaces verts et du patrimoine bâti, participation, gouvernance, etc.

Le processus urbain en Algérie continue à être confronté au cours de la période postcoloniale à d'énormes défis, comme l'augmentation de la demande de logements et l'expansion des établissements humains informels dans les zones urbaines marginales. Le parc de logements existant a été exclu des priorités de la politique urbaine, dans les premières décennies après l'indépendance, sauf quelques maisons privées construites par les propriétaires. En réalité, la croissance démographique rapide durant les 40 dernières années a suscité des préoccupations majeures et a conduit à une expansion urbaine rapide grâce à la création de zones d'habitat urbain nouvelles (ZHUN), et récemment par la promotion immobilière publique et privée.

En raison de ces facteurs, le développement urbain en Algérie a pris principalement la forme de nouvelles extensions urbaines à partir des années 1970. De nouveaux textes législatifs ont été publiés dans les années 1990 et l'Etat a cessé d'être un fournisseur de biens sociaux pour devenir principalement un régulateur des relations économiques et sociales. Dans ce contexte, le logement n'était plus considéré comme un produit social mais en tant que produit économique à louer ou à vendre. Pour cette raison, le secteur privé a pris une part plus importante dans le secteur du logement.

Les villes planifiées d'origine coloniale, principalement dans le nord comme Sétif, ont un plan orthogonal clair, basé sur le système en damier. La rue principale, la place centrale et l'emplacement des monuments ont créé un réseau urbain équilibré qui a contribué à un meilleur développement urbain jusqu'ici. Ces noyaux sont devenus centres historiques dans ce type de ville. Leur expansion, dans les années 1970 et 1980, a créé des ceintures d'habitat de masse sans commodités autour de la ville. Les nouveaux lotissements au milieu des années 1980 et 1990 ont créé un chaos urbain similaire, en particulier dans les zones résidentielles inachevées.

---

<sup>144</sup> Nait Saada, M., (1987), « Les formes urbaines dans l'habitat planifié », in Colloque International sur : 'Les tissus urbains', organisé à Oran du 1 au 3 décembre 1987 par le Ministère de l'Urbanisme et de la Construction MUC, éd. ENAG, Alger, 1989, p. 141.

L'étude de la formation et du développement de Sétif, à savoir le développement de son centre historique, pourrait mettre la lumière sur les mécanismes responsables des changements qu'a connus la ville au fil des ans. L'objectif ici est d'examiner les changements urbains pendant les périodes coloniales et postcoloniales en Algérie. L'étude est centrée sur la ville de Sétif et en particulier sur son centre historique. Il serait donc utile d'examiner, non seulement les réalisations urbaines et architecturales, ainsi que les styles et les matériaux de la période coloniale mais aussi et surtout l'état actuel de la ville. L'intention est également de faire un inventaire lié à la question du renouvellement urbain dans le centre historique. Quelques réflexions sont faites sur le potentiel, les limites et les défis de « reconstruire la ville sur la ville ».

Dans ce qui suit quatre parties sont illustrées : l'introduction, le contexte historique de la ville de Sétif, les tendances clés dans le processus urbain et une conclusion. Certains sujets sont développés sous les tendances clés pour mettre en évidence les principales caractéristiques de la forme urbaine et son évolution à travers différentes périodes.

#### 4.2.2. Contexte historique de Sétif :

Lors de l'exploration scientifique française de l'Algérie entre 1840 et 1842, tout en décrivant l'importance de Sétif, Ravoisié écrit:

*L'heureux emplacement de Sétif, la salubrité du climat, la fécondité du territoire, l'importance d'une position centrale, et le caractère pacifique des tribus environnantes, ne pouvaient permettre au gouvernement de se borner à y maintenir un établissement militaire. Un entrepôt de vivres et de munitions, si utile qu'il eût été et qu'il pût devenir, devait bientôt former un centre de population. En effet, un grand nombre de familles sont déjà venues s'y grouper, et commencer ainsi la fondation d'une ville destinée à prendre beaucoup d'importance.*

*Tout favorise en cet endroit le développement d'un établissement nouveau : les pierres de taille provenant d'édifices antiques se trouvent sur place ; elles couvrent une immense étendue de terrain occupée par la ville romaine ; des moellons d'excellente qualité se tirent à peu de frais d'une carrière éloignée de 500 mètres du camp ; la pierre à chaux est très-abondante, ainsi que la terre à tuiles et à briques. Les Arabes apportent la pierre à plâtre, qu'ils tirent des carrières situées à 16 kilomètres de Sétif, carrières fort riches et d'une exploitation très-facile.<sup>145</sup>*

Le témoignage et la vision d'Amable Ravoisié l'architecte, qui continue sa description, reflètent les perspectives et ambitions que présentait déjà Sétif à l'arrivée des forces coloniales :

<sup>145</sup> Ravoisié, A. (1842), « Exploration scientifique de l'Algérie: pendant les années 1840, 1841, 1842 », Premier volume, Beaux-arts: architecture et sculpture / par Amable Ravoisié; publiée par ordre du Gouvernement, ed. F. Didot, Paris, 1846, p. 70.



*Pendant longtemps la question des bois de construction paraissait la plus difficile à résoudre à Sétif. Dans le commencement de notre occupation, les planches de sapin de moyenne dimension, apportées à dos de mulets de Philippeville, ne coûtaient pas moins de 6 à 7 francs la pièce ; mais depuis que nos relations ont été bien établies avec les Arabes qui habitent le Djebel-bou-Thaleb, au sud de Sétif, et avec la plupart des montagnards fixés dans la chaîne qui sépare le Tell du Sahara, le bois revient beaucoup moins cher à Sétif que celui qu'on emploie pour le même usage à Constantine.*

*La communication qu'il importe d'ouvrir au plus tôt pour faire de Sétif un établissement imposant, c'est celle de Bougie. Sétif doit s'approvisionner par cette dernière ville de la même manière que Constantine s'approvisionne par Philippeville. Dès qu'il sera possible d'ouvrir cette voie de communication, que la guerre entre les Kabyles du Sah'el a rendue impossible jusqu'à présent, Sétif ne sera plus seulement une des plus fortes positions militaires de l'Algérie : reliée pour ainsi dire à la mer, ainsi que Constantine, et vivifiée par elle, cette ancienne cité se relèvera plus puissante de ses ruines.<sup>146</sup>*

Sétif était à l'origine une ville romaine appelée Sitifis et, selon Rocca (1903), les français ont décidé de fonder une ville sur les ruines de ce site sacré et ont pris la tour byzantine (aujourd'hui appelée Citadelle) et les fontaines existantes en tant que préexistences. Quelques années après l'invasion française de l'Algérie, le Maréchal Bugeaud impose en 1841 l'application des règles concernant la concession des terres et la création de colonies qui étaient cruciales pour la politique officielle de colonisation dans le pays.<sup>147</sup>

Pendant l'ère coloniale, Sétif a été décrite comme ville en plein essor avec « ferveur » :

*(Elle) est devenue une commune à part entière en 1854 puis sous-préfecture du département de Constantine en 1858. Situé à environ 130 kilomètres à l'ouest de Constantine, Sétif devint tôt au vingtième siècle un carrefour pour le commerce régional et a connu une période de grande croissance économique et démographique après la Première Guerre mondiale. Dans les années trente, c'était une communauté urbaine d'un peu plus de trente mille résidents, passant à 53 mille vers la fin des années cinquante et à 96 mille juste avant l'indépendance de l'Algérie en 1962.<sup>148</sup>*

Selon Belguidoum (1985), l'historique de Sétif montre aussi que cette ville, où la voie urbaine méridienne - celle du « Souk » et de la transhumance, est empruntée au centre colonial pour en tenir lieu par opposition à l'axe est-ouest, celui de la liaison Alger-Constantine. L'indépendance n'y a supprimé que la dichotomie ethnique, sans effacer celle des affaires : quartiers périurbains et monde rural restent directement dépendants de ce centre et, à travers

<sup>146</sup> Idem.

<sup>147</sup> Rocca, E. (1903), « Historique de la ville de Sétif », Imprim. Artistique Emile Rocca, Sétif, pp. 7-8.

<sup>148</sup> Camborieux, A. (1978), « Sétif et sa région: essai de monographie historique, géographique et économique », Imprimerie Gabelle, Carcassonne, p. 122.

lui, de l'ancien centre colonial.<sup>149</sup> Jusqu'en 1926, la ville de Sétif était enfermée dans des remparts, avec quatre portes : Alger, Constantine, Biskra et Béjaïa. Il y avait alors deux parties importantes dans la ville : le quartier civil au sud et le quartier militaire au nord. C'est un centre colonial typique, avec un plan régulier, il a encore aujourd'hui de grandes rues commerçantes, des arcades, des places et des jardins publics.

Un des objectifs de la colonisation était de détruire les équilibres existants, au nom du progrès, de la civilisation et pour des raisons d'exploitation. Après l'indépendance, « la ville coloniale a préservé sa fonction commerciale et substitué la classe moyenne à l'élite partie peupler les quartiers de villas. La présence d'équipements centraux et la stabilisation des structures de desserte en transport en commun et de voirie et d'autres facteurs contribuent à en faire un lieu central ». <sup>150</sup> A savoir que jusqu'à une date récente, le vieux centre-ville de Sétif représentait environ un tiers du total des activités commerciales locales. Donc réellement, l'indépendance n'a fait que supprimer la dichotomie ethnique, sans pour autant supprimer le caractère commercial : la périphérie et les zones rurales restent directement dépendantes de l'ancien noyau d'origine coloniale.

La Route Nationale numéro 5 (RN5) est devenue la rue principale de toutes les villes coloniales qu'elle traversait en devenant un élément générateur pour le reste de leur forme urbaine. Créés au cours de la période coloniale, ces centres urbains sont passés plus tard au rang de petites villes et les villages sont devenus des villes de taille moyenne. Ces villes initiales du 19<sup>e</sup> siècle ont adopté un plan qui visait à servir principalement les besoins de la colonisation. Néanmoins, ces centres historiques ont révélé une forte capacité à accueillir les commodités de la vie moderne, ce qui explique dans une large mesure la longue vie du système urbain basé sur ces villes.

Après 1970, la croissance rapide de Sétif n'a pas laissé assez de temps pour que la forme urbaine de la vieille ville soit prise comme référence. Cela a entraîné une discontinuité contrastée entre le schéma urbain de la vieille ville et celui des nouveaux quartiers urbains construits pendant la période d'expansion urbaine effrénée. C'est ainsi que le déclin du centre historique se prononce, bien que la forme urbaine originale existe toujours avec ses principaux éléments structurant et définissant.

Avec plus de 300 000 habitants, Sétif compte actuellement parmi les plus grandes villes d'Algérie. Positionnée à un carrefour géographique, Sétif a développé, en plus des activités industrielles et agricoles, des fonctions commerciales et administratives. La ville de Sétif s'est étendue dans toutes les directions mais, comme c'est déjà établi ailleurs, la frange qui ceinture la périphérie urbaine est la zone qui connaît les plus profonds changements socio-

---

<sup>149</sup> Belguidoum, S. (1985), « Les nouvelles périphéries urbaines en Algérie: rupture avec les oppositions traditionnelles – Centre / Périphérie », polycopié non publié (emprunté au Schéma économique de Samir Amin), Institut d'Architecture de Sétif, pp. 1–8.

<sup>150</sup> Boumaza, N. (1995), « Transformations et dynamiques formelles dans les villes du nord du Maghreb », in Actes du Colloque: 'Les identités de la ville méditerranéenne', Montpellier, 18–20 Novembre 1993, éd. De l'Espérou / EALR, Montpellier, (pp. 21–41), p. 21.

économiques.<sup>151</sup> Néanmoins, même le centre-ville subit des changements rapides sur une courte période, en termes d'utilisation du sol, de la forme du bâti et de la circulation.

Sétif, en tant que ville coloniale française, était divisée en quartiers militaires et civils. En outre, les maisons traditionnelles étaient perçues comme des lieux de mémoire collective pour leurs anciens habitants. Ce vieux noyau d'origine coloniale, communément appelé « *Bled* » dans le langage populaire, reste le centre dominant avec une sorte de valeur symbolique acquise au cours de sa longue histoire. C'est un centre-ville non seulement au niveau local, mais aussi à l'échelle régionale. Son tissu urbain est caractérisé par un système parcellaire dense. Une forme régulière marque la limite de la ville « intra-muros » et fournit la même régularité pour le découpage des parcelles et le tracé des rues.



Figure 8 : Théâtre municipal de Sétif durant la période coloniale.

En général, les édifices publics - mairie, banques, théâtre (Figure 8), église et mosquée, école, et ainsi de suite, sont situés sur deux rues principales formant historiquement les deux axes Decumanus et Cardo de la ville romaine. Ces principales rues commerçantes se distinguent architecturalement par des arcades, tandis que d'autres équipements publics - marché central (couvert), bureau de poste, cinémas, etc. - occupent des rues secondaires. Pourtant, il est intéressant de noter le cas exceptionnel de la synagogue située en face de la citadelle historique en se cachant derrière les îlots juifs.

La structure urbaine régulière du quartier civil a continué à supporter les diverses transformations exigées par l'évolution de la vie urbaine, tout en conservant sa forme en damier avec les principaux éléments structurants : les rues et places, les îlots et parcelles, le bâti. Cela confirme le processus de transformation urbaine discuté par Moudon (1987), « les rues, les bâtiments et les parcelles sont classés comme éléments qui changent au cours de la

<sup>151</sup> Whitehand, J.W.R. et N.J. Morton (2006), "The Fringe-Belt Phenomenon and Socio-Economic Change", *Urban Studies*, 43(11), pp. 2047–2066.

vie d'un établissement humain. Ensemble, ces éléments définissent non seulement l'anatomie d'une ville, mais aussi les processus par lesquels elle est formée et réformée au cours de l'histoire ». <sup>152</sup>

Les équipements administratifs et culturels étaient concentrés dans la vieille ville, mais leur expansion récente a imposé leur délocalisation ailleurs dans la ville et a laissé des bâtiments transformés en annexes de même type de fonction. Cependant, le commerce et les services envahissent maintenant ces rues, quelque soit leur rang dans le réseau urbain, et pénètrent même le cœur des îlots au fur et à mesure que c'est possible. Les professions libérales sont remarquablement les plus affluentes dans la zone centrale de la ville, qui continue à perdre sa population résidente. Un processus spontané de renouvellement urbain se déroule à Sétif mais cette lente transformation se poursuit sans modification significative de la structure urbaine originelle et, en général, a lieu conformément aux règles d'urbanisme. Dans le même temps, les habitants de la banlieue semblent être de retour dans le centre-ville, cette fois-ci principalement comme lieu de détente et de loisirs.

Situé sur le site historique romain de la ville, le camp militaire a été transformé en un parc d'attraction en 1986 et a donc perdu sa configuration initiale - sauf l'axe nord-sud qui a été préservé en tant que voie piétonnière. Le parc de la citadelle de Sétif est un site sacré qui raconte toute l'histoire de la ville. Devenu un endroit dangereux de débauche, une décennie durant, cet espace a finalement bénéficié d'une reconquête urbaine en évitant ainsi l'alternative d'une densité très élevée avec du bâti ; option tant convoitée par les promoteurs immobiliers et les spéculateurs.

Le renouvellement urbain de cet espace, longtemps abandonné, contribue socialement, économiquement, physiquement, et esthétiquement à revitaliser l'environnement urbain local et soutenir le tourisme dans la ville. Ce véritable poumon de 35 hectares en plein cœur de la cité, a donné à la ville une dimension écologique nationale. Garder la Citadelle en tant qu'espace public majeur au centre historique, était une option politique importante et positive, saluée par l'ensemble des habitants de la ville : « Les gens et surtout les enfants de Sétif et de toute la région viennent chaque jour profiter de ce lieu de loisirs. Notamment, l'impact social et économique de ce parc sur la ville est énorme et son 'influence' sur les territoires environnants est grande ». <sup>153</sup>

#### **4.2.3. Les grandes tendances du processus urbain à Sétif :**

L'avènement de l'économie de marché en Algérie au cours des dernières décennies a provoqué d'importants changements physiques dans la ville. Ceux-ci ont été suivis par des changements

<sup>152</sup> Moudon, A.V. (1987), "The Research Component of Typomorphological Studies". Paper for AIA/ACSA Research Conference, Boston, MA, (pp. 41-48), p. 41.

<sup>153</sup> Madani, S. and A. Diafat (2010), "Urban Renovation and Sustainability: Case of the 'Citadel' Park in Setif - Algeria." Paper presented at the International Conference SB10mad: 'Sustainable Building. Revitalization and Rehabilitation of Districts,' organized by GBC España, 28-30 April, Madrid, p. 7. Lien disponible à: <http://www.sb10mad.com/ponencias/archivos/a/A064.pdf> [accessed 5 July 2014].

dans les modes de vie et dans les valeurs culturelles. Trois tendances principales semblent être apparues à propos de ces changements structurels dans les domaines économique et social : l'urbanisation informelle, l'étalement urbain dans la périphérie et la densification du centre historique. L'une des conséquences était le non-respect grandissant des règles de construction en vigueur par un nombre croissant de résidents. Un tel décalage entre la réglementation urbaine et les pratiques sociales reflète le manque d'implication de larges couches de la population dans le processus de prise de décisions.<sup>154</sup> L'attitude d'une partie importante de la population est d'obtenir le permis de construire d'abord, puis de faire à leur manière plus tard. Face à cette pratique généralisée, le contrôle et la gestion de la situation sont devenus assez problématique pour les autorités locales.

La ville demeure un lieu de vie accueillant et agréable, permettant la participation des habitants à son évolution. Elle est un moteur de développement, un pôle économique riche de multiples activités. A l'égard du véritable rôle d'intégrateur de développement durable qu'elle a à assurer, la rénovation urbaine est considérée comme un segment important de la planification du développement urbain, de mise en valeur de bâtiments particuliers et aussi de réhabilitation de quartiers urbains entiers.

En Algérie, la croissance effrénée des centres urbains a engendré un nombre grandissant de villes qui n'étaient que de petites agglomérations auparavant. Les besoins créés par cette croissance urbaine se multiplient jusqu'au bouleversement du modèle de consommation de la société algérienne. Ces « mutations urbaines récentes »<sup>155</sup> soulèvent la problématique de leur développement.

#### **4.2.3.1. L'étalement urbain :**

La ville de Sétif, à 300 km à l'est d'Alger, est située à environ 1 100 m d'altitude. Elle est desservie par un réseau routier d'importance nationale : la RN 5 reliant Alger à Constantine, la RN 9 vers Bejaia, la RN 28 vers Biskra et la RN 75 vers Batna. Ce réseau routier clé est complété par la nouvelle autoroute est-ouest qui passe à proximité de Sétif et l'aéroport d'Ain Arnat. En outre, Sétif est l'une des villes d'Algérie les plus proches à cette autoroute. La Wilaya de Setif a une population estimée à plus de 1 490 000 et une superficie estimée de 6 504 kilomètres carrés. Ce contexte régional a permis à Sétif de bénéficier de grands programmes régionaux et des projets divers.

Après l'indépendance, le développement urbain s'est limité à de nouvelles constructions et a négligé la préservation des parties anciennes et historiques de la ville. Les nouveaux programmes de développement urbain ont étendu la zone urbaine, qui est passé de 285 hectares en 1960 à 313 hectares en 1966 et 2 210 hectares en 1995. La croissance urbaine à

---

<sup>154</sup> Diafat, A. et Madani, S., (2016), "Urban Changes in the City of Setif, Algeria: Colonial and Postcolonial Periods", In: Carlos Nunes Silva editor, 'Urban Planning in North Africa', Routledge, pp. 93-102.

<sup>155</sup> Au sujet des mutations et étalement urbains, voir en plus détaillé la thèse de doctorat de Madani Said, (2012), « Mutations urbaines récentes des villes intermédiaires en Algérie : Cas de Sétif », UFASétif 1.

Sétif était donc simplement le résultat d'une urbanisation continue et d'une accumulation de plans différents : lotissements, ZHUN (zone d'habitat urbain nouvelle), zones industrielles, zones d'activité économique, grands équipements publics, renouvellement urbain et restructuration du tissu urbain existant.

Setif est aujourd'hui une grande ville, une agglomération urbaine qui s'est propagée dans toutes les directions, à la suite de différentes orientations politiques, économiques et spatiales. Durant deux décennies, la population de la ville de Sétif a connu une croissance de 168 000 en 1988 à près de 215 000 en 1998 et 252 000 en 2008, alors que la population de la Commune (Municipalité) de Sétif est passée de 186 000 en 1988 à 239 195 en 1998 et 287 574 en 2008 (Tableau 2). Au cours de la même année, le parc immobilier a atteint 54 411 unités de logement. Setif a dépassé aujourd'hui les 300 000 habitants et tend à devenir une métropole grâce à la mise en œuvre de plusieurs grands projets de niveau régional ou national. Sétif est également devenue l'une des villes les plus riches d'Algérie.

Tableau 2 : Croissance de la population urbaine et consommation du foncier dans la *Commune* de Sétif (entre 1966 et 2008).

| <b>RGPH (année)</b> | <b>Population</b> | <b>Surface (ha)</b> | <b>Consommation du foncier (ha)</b> | <b>Consommation annuelle moyenne</b> |
|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 1966                | 88,212            | 338                 |                                     |                                      |
| 1977                | 126,020           | 839.8               | (1966-1977) 501.8 ha                | 50.18 ha/an                          |
| 1988                | 186,000           | 1,335.1             | (1977-1988) 495.3 ha                | 49.53 ha/an                          |
| 1998                | 239,195           | 2,285               | (1988-1998) 950.0 ha                | 95 ha/an                             |
| 2008                | 287,574           | 3,377               | (1998-2008) 1,092 ha                | 109.2 ha/an                          |

*Source: PDAU Intercommunal de Sétif, URBASE, 2010.*

La consommation du foncier durant la période 1966-1977 est passée de 338,0 ha à 839,8 ha avec une moyenne de 50,18 ha par an. Cette croissance postindépendance s'explique par l'exode rural massif après la guerre de libération. Parmi les autres facteurs qui ont fortement influencé ce processus, certains semblent avoir été critiques : la mise en œuvre du Plan de Constantine, l'émergence de nouveaux programmes de logement (grands ensembles - habitat de masse) à la périphérie de la ville et dans la nouvelle zone industrielle. Durant la période 1977-1988, la consommation de terres est passée de 839,8 à 1 335,1 ha, avec une moyenne annuelle de 49,5 ha par an.

Cette période a connu une tendance marquée par la consommation de l'espace urbain en particulier depuis le début des années 1980. En partie, cela était dû aux nouveaux programmes de logements (grands ensembles), aux lotissements municipaux et aux programmes ZHUN. Pendant la période 1988-1998, la consommation des terres est passée de 1 335,1 ha à 2 285,0 ha avec une moyenne annuelle de 95,0 ha par an. Cette expansion rapide de la ville, avec un taux de croissance de 2,31%, est due à plusieurs facteurs : le développement et l'expansion de l'économie de marché et les opportunités qu'elle a créées pour le développement de l'activité immobilière, le développement immobilier par l'intermédiaire de l'Agence Foncière et d'autres, l'exode rural de la partie nord pour des raisons de sécurité et l'absence de projets de développement en vue de sédentariser la population dans la partie sud.

Enfin, au cours de la période 1998-2008, la consommation du foncier est passée de 2 285 ha à 3 377 ha, avec une moyenne de 109,2 ha par an et un taux de croissance de 1,86 pour cent. Cette expansion urbaine importante est le résultat de plusieurs facteurs : l'amélioration de la sécurité qui a permis aux populations de rester chez elles, le lancement de grands projets tels que les deux nouveaux campus universitaires, centre sportif et pôle médical. Aussi, l'énorme investissement et la disponibilité des services avec l'émergence de nouveaux centres urbains secondaires – anciens noyaux qui ont atteint le statut urbain à l'époque, dont certains ont même plus de 10 000 habitants, comme c'est le cas de Farmatou, Ain Trick et autres.

#### **4.2.3.2. *Densification du centre historique :***

Associé à l'étalement urbain dans les zones marginales, une autre forme de croissance a lieu dans les quartiers défavorisés comme la densification des bâtiments préexistants et des parcelles de terrain. Deux formes peuvent être distinguées. Premièrement, la macro-densification sur une seule grande zone, par exemple la friche militaire transformée en un parc d'attractions, des entrepôts industriels ou quelques établissements de squatters, comme le quartier Omar Deggou, appelé Andreoli avant son éradication. Deuxièmement, la micro-densification qui se produit à l'échelle d'une seule parcelle par la démolition d'un petit bâtiment, généralement une maison traditionnelle ou Hara, pour obtenir un terrain vacant afin d'insérer un autre bâtiment et occuper au maximum la surface construite permise par la législation de planification.

Un grand nombre de vieux bâtiments dans le centre historique a été augmenté en densité afin de créer plus d'espace pour les activités commerciales ; le rez-de-chaussée et parfois les espaces souterrains accueillent ces activités. Les bâtiments de style architectural colonial qui représentaient les différents équipements publics du centre-ville ont eu besoin de plus d'espace pour accomplir leur fonction. Ainsi, de nouveaux bâtiments avec plus d'espace ont été construits en dehors de la vieille ville dans les années 1980 pour répondre à la demande immédiate et future. Quant au commerce et services, ils continuent d'être les principales activités dans ce noyau central constamment visité par un grand nombre de visiteurs.

Le renouvellement de certains équipements publics dans le centre historique n'a eu lieu qu'après l'incendie du cinéma Variétés en 1980 ou le tremblement de terre de 1975, mais rarement en raison de la détérioration avancée des bâtiments. Il est assez fréquent de construire toute la surface du terrain ou même fusionner parfois deux parcelles pour faire un remembrement parcellaire ; c'est le cas du centre commercial 'Ifrikia' - ex-cinéma Variétés et les 24 appartements construits en face du marché. Cette densification est souvent caractérisée par des activités commerciales au rez-de-chaussée et des bureaux et logements aux niveaux supérieurs. Les constructions privées rénovées sont souvent de type colonial 'Hara'.

La loi de 1983 qui régissait la cession des biens de l'état avait permis également aux nouveaux propriétaires de transformer ou même de reconstruire ces bâtiments. Malgré cela, les problèmes liés à l'absence de maintenance dans le nouveau secteur privé du parc de

logements, principalement dans les immeubles de rapport, continue d'être une caractéristique du centre historique. La pratique de la copropriété a rendu le processus de réhabilitation plus complexe et le développement des activités commerciales a sérieusement diminué le caractère social de l'ancien centre. Le dysfonctionnement, la détérioration et la vétusté de l'ancien tissu urbain a conduit au développement d'actions de renouvellement et de consolidation. L'inexistence d'un inventaire du patrimoine historique propre au centre-ville constitue clairement une contrainte pour les initiatives de renouvellement urbain à entreprendre. De plus, le manque d'études en urbanisme concernant l'ancien centre-ville est en partie responsable de la gestion urbaine dominée par l'informel où des interventions brutales ont été pratiquées à l'époque et même aujourd'hui en plein centre historique de Sétif.

#### **4.2.3.3. Changements physiques et fonctionnels dans la structure urbaine :**

Sétif, ville carrefour, a un grand impact sur la vie économique à l'échelle régionale et attire ainsi un grand nombre d'investisseurs et de visiteurs. Cependant, la nécessité d'élargir les infrastructures administratives et culturelles traditionnellement situées dans le centre, a imposé leur délocalisation ailleurs dans la ville en laissant sur place des bâtiments transformés en annexes avec le même type de fonction, mais qui ont rarement changé leur usage.<sup>156</sup>

Il existe deux types de rues : les rues principales (10 à 12 m de large et un trottoir de 8 m, 4 m sous arcades) et des rues secondaires (6 à 8 m de large et un trottoir de 1,2 m). Tandis que seule la première ceinture (une zone non-aedificandi sous la période d'occupation coloniale) autour de la vieille ville a changé et devient une avenue large de 15 à 20 m. La rue principale est devenue le cœur du centre-ville et un marché de consommation. Il est un lieu de shopping et de rencontre cristallisé avec une belle architecture, offrant une échelle humaine intime avec son propre sens du temps et de l'espace. Elle fait partie de la mémoire collective de la ville – en l'occurrence la Rue de Constantine à Sétif. (Figure 9)

Le quartier civil a conservé son système en damier et ses principaux éléments structurants, tandis que le quartier militaire a été transformé en parc d'attractions, perdant sa configuration initiale tout en gardant le lien entre les quartiers central et nord de la ville. L'ancien noyau civil, avec un urbanisme régulier, possède une structure composée de trois éléments superposés : des îlots divisés en parcelles, rues ou places et bâtiments. Les îlots ont généralement une forme rectangulaire avec deux types de taille moyenne : 35 m × 65 m et 60 m × 80 m. Certains de ces îlots, en raison de leur position spécifique, changent légèrement de formes et de dimensions ; tels que les îlots de remparts, îlots de porte, îlots « ouverts », et ainsi de suite.

Il y a deux types de parcelles dans le noyau central : des parcelles régulières de forme rectangulaire ou carrée formant la majeure partie de la ville et les parcelles irrégulières

---

<sup>156</sup> Diafat, A. et Madani, S., (1999), "Contribution to a Study of the Urban Form and Transformations of a Colonial Origin City: Setif – Algeria", in G. Corona and G.L. Maffei (eds): 'Transformations of Urban Form: From Interpretations to Methodologies in Practice', Firenze: ALINEA Editrice, (pp. FM2 11–FM2 14), p. FM2 14.



suivant leur emplacement dans les îlots adjacents à la muraille. Les transformations actuelles concernant la subdivision des parcelles initiales affectent principalement le morcellement des parcelles héritées entre les membres de la famille. Dans certains cas, la parcelle ne peut atteindre que 5 m de largeur ou moins.



Figure 9 : Rue de Constantine, partie de la mémoire collective de la ville de Sétif.

Il existe trois principaux types d'habitat colonial. Tout d'abord, la Hara, une maison coloniale traditionnelle et collective organisée autour d'un espace central, la cour, où les commodités sont partagées. Deuxièmement, la maison coloniale individuelle, construite sur une petite parcelle, spatialement organisée comme la Hara, mais occupée par une seule famille. Enfin, l'Immeuble de rapport, c'est un bâtiment colonial de taille moyenne. Cet habitat collectif est composé d'appartements organisés autour d'un espace central.

Les bâtiments du quartier où prédominaient les marchands musulmans et juifs (rue Valée, La rue d'Aumale et la rue d'Isly, le long de la rue du Général Sarrail et autour du marché couvert) étaient de styles architecturaux variés :

*Les deux prédominants ont souligné la nature plurielle de cette petite ville coloniale. Le premier consistait en trois immeubles de trois à quatre étages avec des balcons en fer forgé et représentaient un style de vie de type européen (immeubles de rapport). Le deuxième type était un bâtiment bas (Hara) constitué d'une cour intérieure entouré de plusieurs pièces communicantes. Dans ce dernier type de bâtiment, une porte unique donne accès à toute la maison. Les pièces intérieures s'ouvrent sur la cour ou la coursive ; appartements composé de plusieurs chambres adjacentes ayant des portes donnant sur les chambres voisines.<sup>157</sup>*

<sup>157</sup> Bahloul, J. (1996), "The Architecture of Memory: A Jewish-Muslim Household in Colonial Algeria, 1937–1962", New York: Cambridge University Press, pp. 13-14.

La forte densité au niveau du sol est la principale transformation affectant les bâtiments dans cette partie du centre-ville. Ce processus touche principalement les bâtiments de type Hara, où le rez-de-chaussée devient souvent un espace pour activités commerciales, qui s'étendent fréquemment au sous-sol. Les occupants des Hara et des anciennes maisons soupçonnent les autorités locales de ne pas garantir ou ne seront pas en mesure de les aider à continuer à vivre dans le centre puisqu'elles ne sont plus en charge du processus de renouvellement urbain, qui est entre les mains de nouveaux spéculateurs immobiliers. Les voix de ces citoyens, pour qui le droit au logement est affaibli, ont été rejointes par les critiques d'autres acteurs indépendants (architectes, avocats, géographes et sociologues). Les autorités locales sont accusées d'être en faveur des forces du marché à l'origine du développement immobilier.

Ces constructions ont résisté aux changements culturels associés au passage de la période d'occupation française à la période postindépendance, mais n'ont jusqu'ici pas résisté si bien aux transformations imposés par le changement économique du socialisme à une économie capitaliste. La forte densité a été promue, particulièrement durant les 15 dernières années, conséquence directe du développement de l'économie de marché en Algérie, un processus en partie mené par les nouveaux riches propriétaires qui ont tendance à reconstruire les maisons qu'ils ont achetées, augmentant ainsi la densité du bâti dans le quartier. Ces actions de renouvellement urbain, favorisées par l'attitude de « laissez-faire » des autorités, ont permis aux promoteurs de se débarrasser des anciens baux et des locataires pauvres qui continuent à payer le loyer bien au-dessous de celui du marché actuel. La politique du « laissez-faire » semble plutôt favorable au marché spéculatif et au développement foncier et immobilier. Cependant, cette approche ne permet pas aux personnes concernées de prendre part aux décisions liées à la qualité de leur cadre de vie. Le désengagement de l'administration publique dans la gestion de ces projets de rénovation urbaine est fâcheux et a certainement un impact négatif sur la qualité de l'environnement urbain. L'attraction d'une population plus riche est indéniable en raison de la proximité du centre-ville historique et de ses services et équipements publics, l'attractivité urbaine rend possible la réalisation de transactions immobilières rentables.

En raison des changements rapides et profonds vécus par la ville de Sétif, le centre historique est devenu lors des dernières décennies un secteur vétuste. Seulement, la forme urbaine originale existe toujours avec ses structures permanentes, la densification au niveau du sol étant le principal changement affectant le centre-ville et en particulier la typologie Hara et maison coloniale. Leurs rez-de-chaussée et caves deviennent souvent des espaces d'activités commerciales.<sup>158</sup> Tandis que, depuis le milieu des années 1980, la plupart des équipements administratifs et culturels (Hôtel de ville, poste centrale, musée, banque d'Algérie, etc.) déplacés du centre historique vers la zone péricentrale n'ont pas libéré les vieux bâtiments, d'origine coloniale, pour d'autres utilisations. Dans certains cas, ces bâtiments inoccupés ont été fermés pendant longtemps, souffrant ainsi de détérioration et de vétusté. Le quartier

---

<sup>158</sup> Diafat, A. et Madani, S., (1997), « Processus de transformations urbaines du centre ancien de la ville de Sétif: période post-coloniale », in Proceedings of Séminaire National : 'L'Architecture et la ville dans le contexte Algérien', Institut d'Architecture de Biskra, Algeria, 10–11 November 1997, pp. 315–329.

militaire a connu la transformation la plus réussie jusqu'à présent dans le noyau central au cours des dernières décennies. Son espace vert ouvert attire des visiteurs de toute la région autour de Sétif et est devenu le deuxième point de repère dans la ville après l'emblématique fontaine Ain Fouara. (Figure 10)



Figure 10 : L'emblématique fontaine Ain Fouara.  
Par Francis de Saint-Vidal, 1898.

Malgré les changements profonds dans les modes de vie, dans les fonctions urbaines, et dans l'habitat physique, tel que décrit dans les paragraphes ci-dessus, la forme et la composition des rues et des espaces publics ont permis l'évolution et l'adaptation de la structure urbaine aux différents besoins, et pour cette raison la réputation du centre-ville de Sétif continue d'être culminante. Socialement, et contrairement à la tradition occidentale, le centre-ville est surpeuplé les week-ends - surtout le vendredi. En effet, les espaces publics fournissent des lieux de réunion et de rassemblement. La rue principale, rue de Constantine, semble avoir le plus grand nombre, par hectare, de boutiques et de cafés avec des terrasses dans la ville. Dans d'autres rues, diverses activités commerciales pénètrent jusqu'au cœur des îlots entièrement bâtis.

#### 4.2.4. Conclusion :

Les centres urbains créés pendant la période coloniale, en tant que petites villes ou villages, sont devenus des villes importantes durant la période postcoloniale, dont la plupart continuent de répondre aux besoins sociaux et culturels actuels de la société algérienne. Confronté à un énorme déficit de logements et à d'autres besoins sociaux connexes, le développement d'une

politique de la construction de logements est devenu une préoccupation dominante des pouvoirs publics algériens au cours de la période après-indépendance. La question des changements urbains et de l'offre de logements est fondamentalement différente dans une situation d'urbanisation nouvelle ou dans une zone subissant un renouvellement urbain. Dans une nouvelle zone d'urbanisation, le foncier, principalement acquis par le gouvernement pour l'extension urbaine, ne présente aucun obstacle puisque les autorités publiques sont responsables des tâches de réglementation, de négociations et d'expropriation. Dans le contexte du renouvellement urbain, par contre, la valeur d'usage du sol est déjà élevée et que le coût de sa cession est généralement élevé, l'acquisition du foncier tend à être basée sur la valeur du marché et fréquemment des prix hors portée sont affichés.

Cette étude donne un aperçu sur les changements subis par la structure urbaine à Sétif, comme exemple des récents défis urbains et pratiques d'urbanisme auxquels sont confrontées les villes en Algérie. De nouvelles transformations dans la structure urbaine et des changements dans les modes de vie ont été relevés au cours des dernières décennies dans la ville de Sétif, mais cette structure semble avoir évolué et s'est adaptée à ces changements. Le centre-ville a été soumis à d'importantes transformations urbaines, qui ont été théoriquement conçues autrement par les autorités locales de planification. Dans l'ensemble, le système de planification a été inefficace, marqué par l'absence d'une stratégie de développement urbain claire pour la vieille ville, notamment autour de la question de savoir comment insérer l'architecture contemporaine dans le vieux tissu urbain.<sup>159</sup> La responsabilité et la légitimité des autorités locales à Sétif dépendaient de leur capacité à contrôler l'avenir de la ville. Lorsque des actions de planification appropriées ont été mises en œuvre, cela a permis de jeter des bases consistantes pour un meilleur développement urbain servant les intérêts et les besoins de la population locale.

La planification stratégique est nécessaire pour formuler des projets ou des programmes à moyen et long terme pour le développement de la ville. C'est le meilleur moyen d'anticiper et de contrôler la croissance urbaine, mais une bonne gouvernance urbaine est également nécessaire afin de tirer le meilleur parti des propositions provenant de la participation des différentes parties prenantes. Néanmoins, des stratégies urbaines judicieuses adoptées dans le passé devraient également être prises en considération car elles peuvent paver la voie du développement urbain durable aujourd'hui. Enfin, toute stratégie de développement réussie devrait être sur la base d'investissements publics et privés dans l'ancien noyau urbain, car cela apportera certainement une satisfaction sociale parmi les habitants, en améliorant leur habitat, en préservant le patrimoine architectural et urbain et en améliorant les conditions d'un développement urbain durable.

---

<sup>159</sup> Diafat, A. et Madani, S., (2013), "Urban Changes in the City of Setif – Algeria: Colonial and Post-Colonial Periods", in Conference: 'Colonial and Postcolonial Urban Planning in Africa', Institute of Geography and Spatial Planning, University of Lisbon & International Planning History Society, Lisbon, 5-6 September 2013  
<https://sites.google.com/site/cpcup2013conference/>

### 4.3. Processus des transformations urbaines du centre ancien de Sétif : la ville postcoloniale

#### 4.3.1. Introduction :

A Sétif, le dépérissement du patrimoine immobilier colonial du centre ancien crée des difficultés d'adaptation aux exigences des modes de vie contemporains. Cette dégradation est due beaucoup plus à une surutilisation de cet ensemble urbain, d'où la nécessité d'une stratégie d'intervention qui permettra de mettre fin non seulement au processus de détérioration, mais aussi posera le problème d'insertion de l'architecture contemporaine dans le centre ancien. (Voir Figure 11)



Figure 11 : Dépérissement du patrimoine immobilier colonial du centre ancien à Sétif.

Cet intérêt accordé au tissu ancien de la ville de Sétif remonte aux années 1980 quand le développement urbain n'était plus une priorité pour les pouvoirs publics faute de moyens et à cause du tarissement des ressources financières du pays suite à la chute du prix de pétrole à l'époque ; ni amélioration ni entretien du vieux parc de logements n'étaient possible à Sétif, voire ailleurs.<sup>160</sup>

Outre cette situation, l'héritage de l'époque colonial n'était pas considéré officiellement comme patrimoine national : « comment prendre en charge la mémoire de l'autre, perçu comme radicalement autre ... et se l'approprier comme héritages, traces, valeurs ..., comme

<sup>160</sup> Diafat, A., (1987), "Improvement and Maintenance of the Old Housing Stock in Setif – Algeria", Thèse de magister (MPhil) en Architecture, Université de York – UK.

patrimoine objet de commémoration, de sauvegarde et digne de transmission ? La question patrimoniale ... est problématique ». <sup>161</sup>

A cet effet, une étude a été menée pour traiter du processus des transformations urbaines et de la question du patrimoine urbain en Algérie, où l'étude de cas se limite au centre ancien de la ville de Sétif et son devenir après l'indépendance. <sup>162</sup>

L'avenir des centres anciens, leur réadaptation à des fonctions économiques contemporaines et leurs conditions de revalorisation sont des éléments essentiels pour la vie urbaine. D'ailleurs, « l'histoire des villes se fabrique à partir de liquidations fragmentaires des quartiers : démolitions, transformations des fonctions des édifices et des bâtiments, mobilité de la population à travers la trame urbaine. Historiquement, les villes produisent une histoire à facettes variées et à changement multiple ». <sup>163</sup> Cependant, le développement urbain se fonde de plus en plus sur le patrimoine qui devient ainsi l'objet de **stratégies globales de transformation de la ville**. De ce fait, en tant qu'instrument de travail, la connaissance historique du cadre bâti est indispensable pour les professionnels.

Le débat alimenté par le patrimoine et les transformations urbaines tourne parfois autour de la conservation de la forme et du changement de la fonction, voire autour de leurs corollaires - intérêt collectif et intérêt privé : <sup>164</sup>

- « Conserver la forme », un des mots majeurs qui cristallise les convergences et les divergences autour des volontés de patrimoine historique.
- « Changer la fonction », c'est-à-dire rendre habitables des logements avec des normes différentes, des demandes en confort différentes, des pratiques urbaines différentes : permettre une activité commerciale pérenne.

Mais en même temps, et comme dans la plupart des enjeux urbains et des processus d'intervention sur l'espace urbain, les deux termes de ce pari expriment quasi immédiatement l'articulation omniprésente entre intérêts collectifs et individuels :

- Intérêt individuel, privé, que de pouvoir étendre, ouvrir, éclairer, rendre accueillant et gai : en somme superposer à un cadre volumétrique donné, créé pour d'autres exigences en d'autres temps avec d'autres moyens, une façon de vivre différente et pour cela, trouver intérêt à ces opérations de transformation ;
- Intérêt collectif que de conserver au nom de toutes les stratifications historiques du tissu urbain, comme une trace du passé, une source de connaissance, mais également

<sup>161</sup> Arrif, A., (1996), « Le paradoxe de la construction du fait patrimonial en situation coloniale: le cas du Maroc », in 'Figures de l'orientalisme en architecture', revue REMMM 72-73 (1994/3-4), éd. Edisud, Aix-en-Provence, p. 154.

<sup>162</sup> Diafat, A. et Madani S., (1997), op. cit.

<sup>163</sup> Martinon J. P. (1991), « Architecture et conservation du patrimoine », in les Lundis de Biskra, IAB, Biskra.

<sup>164</sup> Fatras, J. et al., (1989), « Mise en valeur des centres anciens », Conseil d'Architecture, Urbanisme et Environnement (C.A.U.E.) de Haute Savoie, Annecy, pp. 71-72.

le patrimoine bien commun, source de culture locale et cible d'attachement, d'identification.

Or, en Algérie la tentative de construction identitaire n'est que l'affirmation de soi et, comme l'atteste Bourdin, toute référence au passé n'intervient que comme symbole de permanence ou définition de caractères dont on veut imposer la force.<sup>165</sup>

#### 4.3.2. Transformations urbaines et construction identitaire :

La prise en compte des héritages demeure au cœur du problème de la modernité. Toutefois, « la modernité en Algérie ne saurait s'instaurer sans une large acceptation des catégories sociales concernées. Il s'agit de faire en sorte que cette modernité soit issue des pratiques sociales et répondent aux aspirations sociales de notre peuple ». <sup>166</sup> En effet durant la période actuelle de mutation, il faut savoir que toute construction identitaire nécessite avant tout une stabilité qui ne peut être garantie que par un contrat social.

Mais en général et au plan de l'organisation spatiale des villes, la période coloniale a vu un développement de formes urbaines et architecturales nouvelles par rapport au contexte national. L'intérêt et l'étude portés progressivement à « l'habitation des indigènes »<sup>167</sup> par certains artistes, anthropologues et administrateurs ont permis la valorisation de certains édifices (palais, mosquées principalement) puis ont abouti à une réflexion sur les anciens quartiers urbains, les médinas. Ceci a donné inspiration à certains architectes et urbanistes coloniaux à développer dans leurs constructions un nouveau style qualifié d'arabesances.

Pour ce qui est de la ville de Sétif, elle n'a pas vu de constructions de style néo-mauresque durant la période coloniale, mis à part l'ancienne poste et l'école primaire Zerrouki situées au centre ancien de la ville.

Par ailleurs, compte tenu de l'ampleur de la colonisation dans ce pays Maghrébin et de l'importance relative de l'infrastructure coloniale en rapport aux constructions précoloniales, il n'est peut-être pas de pays au monde, d'après Deluz, où le problème d'identité se pose de façon aussi difficile.<sup>168</sup> Outre son inscription totale dans le champ occidental et méditerranéen en matière d'échanges économiques et technologiques, le Maghreb « se réfère à l'orientalité par le rôle majeur de l'Islam et de la culture arabo-musulmane dont les composantes occidentales sont occultées. (Ainsi) la difficulté douloureuse d'établissement du lien entre l'un et l'autre tient avant tout aux conditions économiques et sociales des populations dont le

<sup>165</sup> Bourdin A. (1996), « Sur quoi fonder les politiques du patrimoine urbain », in les Annales de la Recherche Urbaine: 'Patrimoine et modernité', N°72, Paris, p. 8.

<sup>166</sup> Boutefnouchet, M., (1985), « Système social et changement social en Algérie », O.P.U., Alger, p. 164.

<sup>167</sup> Sinou A. (1996), « L'expropriation des valeurs patrimoniales en Afrique Noire », in les Annales de la Recherche Urbaine: 'Patrimoine et modernité', N°72, Paris, p. 52.

<sup>168</sup> Deluz J. J. (1988), « L'Urbanisme et l'architecture d'Alger: Aperçu critique », éd. Mardaga, p. 166.

changement est étroitement subordonné à l'absence d'expression et d'organisation démocratique ». <sup>169</sup>

#### 4.3.3. Politique nationale concernant le patrimoine :

Les intentions politiques des années 70 concernant le Patrimoine étaient déjà claires dans la Charte Nationale de 1976 où il est mentionné qu'« en attendant une solution finale en ce qui concerne son statut, pour que soient fixées définitivement les conditions de sa gestion, de son entretien, de sa location et, éventuellement de sa cession, le patrimoine immobilier formé par les biens de l'Etat sera réaménagé et bénéficiera dans le cadre des opérations de rénovation des mesures qui permettront d'assurer sa conservation ». <sup>170</sup>

En outre, ce document politique affirmant la volonté de l'Etat Algérien de s'occuper du patrimoine bâti, prône également la nécessaire participation du citoyen dans cet effort et fait apparaître que : « par ses dimensions comme par son objet, l'habitat en plus des actions que l'Etat assume la charge, demeure l'affaire de tous les citoyens tant en ce qui concerne sa préservation et l'entretien de sa salubrité, il importe donc à cet effet que le concours de tous, individuel ou collectif s'associe à l'effort déployé par l'Etat et par les institutions qui s'y rattachent ». <sup>171</sup> Reste à savoir les moyens mis en œuvre pour mener à bien cette politique courageuse.

Le discours politique des années 1980 en matière de Patrimoine a même évolué, où lors d'une allocution du Ministre de l'habitat, il a été confirmé que l'Etat voulait assurer une continuité avec l'héritage national, même s'il y a nécessité d'une politique de rénovation et de restructuration urbaine. La rupture vécue à l'époque coloniale doit être écartée car il y avait des villes et des villages organisés de façon « légitime », donc l'urbanisation coloniale et la ville indigène.

Pour bien comprendre ces orientations politiques durant cette décennie-là, il serait utile de citer le passage suivant du discours du Ministre de l'habitat en 1985:

*Nous voulons édifier des constructions et un ensemble urbain solides, fonctionnels, qui soient acceptés par les générations futures, en leur laissant la possibilité d'adaptation pour ajouter leur contribution au patrimoine collectif et national de la création et de la continuité. C'est-à-dire, qu'en partant du village Kabyle, du village des Aurès, du village de l'oued M'Zab et en harmonie avec la ville dont nous avons hérités et que nous avons construite, il faudrait qu'il y ait une*

<sup>169</sup> Boumaza N. (1993), « Transformations et dynamiques formelles dans les villes du nord du Maghreb », in Actes du Colloque: 'Les identités de la ville méditerranéenne', Montpellier, 18-20 Novembre 1993, éd. De l'Espérou/EALR, Montpellier, 1995, p. 41.

<sup>170</sup> Charte Nationale, (1976), in le quotidien El-Moudjahid, Alger, Juin 1976.

<sup>171</sup> Idem.



*continuation et une continuité entre les générations. Nous voulons écarter la rupture au temps présent, et épargner aux générations futures de prochaines ruptures.*<sup>172</sup>

Cependant, parler de cadre urbain idéal, de continuité entre générations, paraît encore, face aux nécessités quantitatives, un discours culturel mineur.

Le rapport général du deuxième (et dernier) Plan Quinquennal de 1985-89, révèle et insiste encore que « les tendances à l'urbanisation systématique de nouveaux espaces en périphéries des agglomérations, accentuant les déséquilibres entre les lieux d'habitat et lieux de travail, doivent céder la place à des efforts concrets de reconquête et de réhabilitation des tissus urbains vieillissants, car longtemps délaissés ».<sup>173</sup> Parmi les solutions à apporter, selon le même document, « il est indispensable de revenir à une conception de l'habitat à l'échelle humaine et pouvant bénéficier des équipements et services déjà existants dans les quartiers environnants ».<sup>174</sup> Ainsi, cet axe de réflexion pourrait constituer le moyen de réaliser une plus forte intégration des tissus urbains existants.

A la fin des années 1980, Guerroudj alors Directeur de l'Urbanisme au Ministère de l'Habitat, réaffirme d'une manière plus précise la place de l'héritage colonial en tant que patrimoine national. Il atteste donc que « toutes les formes urbaines déjà mises en œuvre (compositions traditionnelles par juxtaposition et définition stricte de typologies, composition de type Hausmanien par îlot et parcellaire, composition moderne par plan de masse), font partie de notre patrimoine et doivent constituer des sources d'inspiration ».<sup>175</sup>

#### **4.3.4. Législation ayant régi le patrimoine :**

En consultant les anciens textes régissant les sites et monuments historiques immobiliers en Algérie, on trouve déjà l'Ordonnance N°67-281 du 20 Décembre 1967, relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels. Dans son Titre 3 concernant les sites et monuments historiques, on lit respectivement dans ses articles 19-20-21:

- que les monuments historiques sont définis comme partie intégrante du patrimoine national et sont placés sous la sauvegarde de l'Etat. Ils comprennent tous sites, monuments ou objets mobiliers appartenant à une période quelconque de l'histoire du pays (de l'époque préhistorique à nos jours) et présentant un intérêt national du point de vue de l'histoire, de l'art ou de l'archéologie. (Art. 19)

<sup>172</sup> Belayat A. (1985), « Discours d'ouverture - Ministre de l'Habitat, de la Construction et de l'Habitat », in Actes du Colloque Algéro-Français: 'Les politiques urbaines', Tizi-Ouzou, 15-18 Avril 1985, p. 6.

<sup>173</sup> Ministère de la Planification et de l'Aménagement du Territoire (1985), « Deuxième Plan Quinquennal 1985-89: Rapport Général », Ch. 2: 'Habitat et Urbanisme', p. 45.

<sup>174</sup> Idem.

<sup>175</sup> Guerroudj, T., (1989), Directeur de l'Urbanisme au Ministère de l'Habitat, « Allocution » lors du Colloque international: 'Les Projets urbains - Architecture Urbaine', Tipaza 15-16-17 Mai 1989, revue Construire N°33, Ministère de l'Habitat, p. 33.

- et précise qu'un site historique est un ensemble d'immeubles urbains ou ruraux présentant l'intérêt national défini à l'article 19. Il peut comprendre tout ou partie de villes, de villages, d'espaces bâtis ou non bâtis, y compris le sous-sol afférent à ces catégories. Un monument historique est un immeuble isolé, bâti ou non bâti, considéré en tout ou partie, ainsi que le sous-sol y afférent ou un immeuble par destination, en tout ou partie, présentant dans chaque cas, l'intérêt national défini à l'article 19 ci-dessus. (Art. 20)
- tandis que les sites et monuments historiques font l'objet de mesures de protection définitive par classement, ou de mesures de protection temporaire par inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments et sites. (Art. 21)

Dès le début des années 80, la Circulaire N°7 du 20 Juillet 1981, concernant les instructions relatives aux modalités d'élaboration et d'approbation des études d'intervention sur les tissus urbains, introduit la procédure à suivre quand il s'agit de l'intervention sur un tissu ancien existant. En somme, l'objectif de cette circulaire est d'éliminer l'insalubrité dans les quartiers anciens d'une part, et d'autre part tenir compte du facteur humain quand il est nécessaire de déloger les occupants des constructions à démolir.

Deux ans plus tard, vient le Décret N°83-684 du 26 Novembre 1983, fixant les mécanismes opératoires, les modalités d'instruction et d'approbation des études élaborées.

La loi 90-29 du 1er Décembre 1990 n'a pas manqué aussi de faire allusion au patrimoine. Elle est relative à l'aménagement et l'urbanisme et sa nouveauté réside certainement dans le P.O.S. et le P.D.A.U. qui remplace le P.U.D. Toutefois dans ses principes généraux, cette loi stipule qu'elle a pour objet d'édicter les règles générales visant à organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols, de l'équilibre entre la fonction d'habitat, d'agriculture et d'industrie ainsi que la préservation de l'environnement, des milieux naturels, des paysages et du patrimoine culturel et historique sur la base du respect des principes et objectifs de la politique nationale d'aménagement du territoire.

A cet effet, le plan d'occupation des sols (P.O.S.) fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction. Donc, il précise les quartiers, rues, monuments et sites à protéger, à rénover et à restaurer. Huit ans après, la loi 04-98 de 1998 est promulguée pour la protection du patrimoine. Aussi, il a fallu attendre le 17 février 2011 pour voir la loi n°11-04 relative à la promotion immobilière et le décret exécutif n°16-55 du 1<sup>er</sup> février 2016 qui fixe les conditions et modalités d'intervention sur les tissus urbains anciens.

Semble-t-il enfin, ces instruments juridiques n'ont pas eu encore l'impact attendu, tout comme les déclarations (intentions) politiques. Dans ce cas, faut-il attendre encore une conjoncture plus favorable pour s'occuper réellement de ces centres anciens dans ce pays. A ce moment là, peut-on prédire le devenir de notre patrimoine bâti ?

#### 4.3.5. Transformations urbaines du vieux centre-ville de Sétif :

D'ores et déjà vers 1840 lors de l'exploration scientifique de l'Algérie, Sétif fût décrite comme une ville destinée à prendre beaucoup d'importance.<sup>176</sup> L'histoire urbaine de Sétif montre aussi que le centre historique actuel représentait toute la ville intra-muros durant le premier siècle de la période coloniale. La concentration des Musulmans se fait autour du marché agricole, groupant à la porte de Biskra et dans les rues qui y convergent quelque 300 forains vivant dans des camps périurbains : épiciers, fripiers, marchands de tissus, surtout mozabites, aux portes desquels se tiennent tailleurs et couturiers, qui recherchent la clientèle rurale.<sup>177</sup> Cependant, des aménagements ont été effectués plus tard dans ses environs immédiats, dans le cadre du développement spatial. Ce qui a permis l'apparition de plusieurs faubourgs en péricentre. L'indépendance n'y a supprimé que la dichotomie ethnique, sans effacer celle des affaires, alors tout reste directement dépendant de l'ancien centre colonial.<sup>178</sup>

Jusqu'en 1926, la ville de Sétif était enfermée dans une ceinture de murailles avec quatre portes aux extrémités : porte d'Alger, porte de Constantine, porte de Biskra et porte de Bougie. Elle comprenait alors deux importants quartiers : le quartier civil et le quartier militaire.<sup>179</sup> Ce centre colonial typique, de plan régulier, comprend jusqu'à nos jours de larges artères commerçantes, des arcades, des squares et jardins publics.

Après l'indépendance, le centre-ville, témoin d'un passé historique, représente l'identité de la ville de Sétif et reste un lieu de référence. Ce centre ancien recèle de monuments et de bâtisses à caractère historique pouvant contribuer au développement de l'activité socio-économique et culturelle dans le quartier. En effet, ces facteurs contribuent à en faire un lieu central de prédilection.<sup>180</sup> Pour rappel et jusqu'à une époque récente, le centre ancien de Sétif occupait environ 30% des activités commerciales de la ville. Cette composante de la ville, exprime une richesse et une diversité culturelle d'hier jumelées au développement d'aujourd'hui, faisant de ce lieu le centre d'interaction entre passé et futur.

Sétif, doublée de 1954 à 1956 par l'afflux de réfugiés ruraux, puis, dotée notamment des complexes de transformation (plastiques, batteries, etc.) dans les années 1970 et presque encore doublée de 1966 à 1987, n'a cru que de 2,1% par an entre les deux derniers recensements, très près de son taux d'accroissement naturel.<sup>181</sup>

---

<sup>176</sup> Ravoisié A., op. cit.

<sup>177</sup> Prenant André, (1953), « Facteurs du peuplement d'une ville de l'Algérie intérieure : Sétif », In *Annales de Géographie*, t. 62, n°334, p. 449;  
[https://www.persee.fr/doc/AsPDF/geo\\_0003-4010\\_1953\\_num\\_62\\_334\\_13052.pdf](https://www.persee.fr/doc/AsPDF/geo_0003-4010_1953_num_62_334_13052.pdf)

<sup>178</sup> Belguidoum S. (1985), op. cit.

<sup>179</sup> Camborieux A. op. cit., p. 159.

<sup>180</sup> Boumaza, (1995), op. cit., p. 21.

<sup>181</sup> Prenant, A., (2005), « Basculement récent des localisations et des formes d'urbanisation élémentaire », in *Actes du Séminaire International SIVIT 2005: 'Villes et territoires : Mutations et enjeux actuels'*, organisé par le Labo. PUVIT : 12, 13 et 14 novembre 2005, UFAS, Sétif, p. 3.

Des villes restées ou devenues aujourd'hui moyennes ou grandes, projettent autour d'elles une auréole de villes naissantes, elles aussi périphériques, que l'insécurité des années 1990, le rapprochement des services, des lieux d'embauche possible, - éventuellement « au noir » -, ou des retombées du « trabendo » ont contribué à nourrir.<sup>182</sup>

Face à la question qui se pose autour de l'avenir des vieux centres, dans une société mondialisée, standardisée, la préservation est à l'heure actuelle l'un des enjeux majeurs de ces villes historiques. Mais, ce patrimoine bâti est exposé aujourd'hui à la dégradation, due au développement urbain accéléré et non-maitrisé et l'absence d'une prise en charge réelle et effective envers ce qui fait l'âme de ces lieux. L'impératif est de préserver ce quartier et mettre en valeur tout ce qui représente son patrimoine urbain et architectural.



Figure 12 : Vue au-dessus du centre historique de la ville de Sétif, le 'Bled'.

Outre les vieux centres, les quartiers anciens constituent un thème privilégié pour le projet urbain, vue leur densité historique, culturelle et leurs activités socio-économiques abondantes, ainsi que leur position dans la transition entre le centre ville et la périphérie. Au-delà de l'état du cadre bâti et les espaces urbains, le projet urbain essaie de s'atteler également aux populations de ces quartiers et leurs pratiques spatiales, comme il peut mettre en valeur leur rôle dans le déroulement et la réussite du processus de consultation, concertation et décision.

La croissance démographique rapide de cette ville après l'indépendance a engendré des extensions urbaines sous forme de lotissements et de grands ensembles d'habitat, et plus tard la promotion immobilière. L'objectif primordial se limitait à de nouvelles constructions délaissant ainsi la protection des immeubles et du cadre bâti du centre ancien.

<sup>182</sup> Idem, p. 11.

Ce noyau ancien, appelé communément « *bled* » dans le langage populaire, reste le centre dominant avec une certaine valeur symbolique qu'il a acquis à travers son histoire (voir Figure 12). Il est non seulement un centre à l'échelle de la ville, mais aussi à l'échelle régionale. Son tissu à forte densité et à trame quadrillée est composé d'un ensemble d'espaces urbains:

- Rues hiérarchisées : primaires, secondaires et tertiaires.
- Places, placettes et nœuds.
- Ilots de dimensions différentes, la profondeur des îlots diffère suivant l'importance des rues. Ils sont plus profonds dans les rues principales.
- Le C.E.S. est de 0,9 à 1, avec un C.O.S. de 1,8 et 2,7. Ceci reflète une forte emprise au sol.<sup>183</sup>
- Les parcelles sont de différentes tailles, elles abritent des activités, services et fonctions diverses occupant le devant des parcelles. Cette mixité urbaine est l'une des qualités majeures qui distinguent le centre-ville de Sétif par rapport aux nouveaux quartiers ; dominés fortement par la fonction résidentielle et manquent cruellement d'espaces publics.

Ce rôle de centre lui est afféré donc par la constitution morphologique et typologique de son tissu qui permet l'imbrication et l'articulation de diverses fonctions, d'équipements et de services attractifs, et ce malgré la vétusté qui se prolifère de plus en plus en son sein et qui devient plutôt menaçante. A cet effet, « le centre urbain ne devient pas seulement un lieu de consommation, il prend en lui même une valeur de consommation. Exportés ou plutôt déportés dans les banlieues, les producteurs reviennent en touristes vers le centre dont ils ont été dépossédés, expropriés ».<sup>184</sup> On voit de nos jours les populations périphériques réinvestir le centre urbain comme lieu de loisirs, de temps vide et inoccupé. De toute manière, il est à noter qu'à Sétif un renouvellement spontané et très ponctuel de certaines constructions ça et là de typologies diversifiées, s'introduit d'une façon désordonnée en dépit du respect fréquent de l'alignement des constructions.

#### ***4.3.5.1. Les premières transformations, période des années 1960 et 1970 :***

Cette période a été marquée par l'expansion de la ville de Sétif en périphérie, produisant de nouvelles constructions et délaissant le noyau central (ex- intra-muros) presque dans son état initial. Toutefois, quelques travaux de rénovation et de reconversion ont eu lieu entre temps.

<sup>183</sup> Plan d'Actualisation de la ville de Sétif, U.R.B.A.S.E., Sétif, 1991.

<sup>184</sup> Lefebvre H. (1989), « Quand la ville se perd dans une métamorphose planétaire », in Le Monde Diplomatique de Mai 1989: 'Le temps des ruptures', Paris, p. 16.

4.3.5.1.1. Quartier civil :

- Reconversion de l'ex- Palais de Justice en Musée. Ce grand édifice public, dont la façade principale constitue le fond d'une excellente perspective vue de la citadelle byzantine, a été utilisé comme Musée archéologique pendant une dizaine d'années. Depuis l'ouverture du nouveau Musée archéologique régional à la fin des années 1970, le vieux bâtiment est complètement abandonné menaçant ruine de jour en jour. Il devient plus tard Musée du Moudjahid.
- Reconversion, vers la fin des années 1960, de l'église Sainte Monique en Mosquée Ben-Badis. Le style architectural néo-mauresque décorant cette mosquée est l'œuvre du doyen des architectes algériens et défunt Abderrahmane Bouchama.
- Réalisation d'une Maison de jeunes en 1970 sur les ruines des caves et entrepôts de boissons appartenant à Carbonel avant l'indépendance. Ce projet, situé sur une parcelle sis- Avenue Benboulaid (ex- rue Sillègue, devenue rue Edouard Deluca après 1945), est l'œuvre de l'architecte égyptien Chiheb-Eddine Seddik. Par la suite, cet équipement est devenu le Centre d'Information et d'Animation pour la Jeunesse (C.I.A.J.).
- La Mutuelle de l'Agriculture (C.R.M.A.) bâtit son siège, au milieu des années 1970, à l'ex-place Staouéli (porte de Constantine) sur une parcelle du côté nord de la place. Le projet a été confié à l'architecte français Audibert dont l'œuvre peut être qualifiée de banale.
- Construction de l'immeuble P.S.A. (Paris Sportif Algérien), situé dans la partie sud de la rue de Constantine et se trouve en troisième position au nord de l'ex- rue de Sillègue, début des années 1970. Cet immeuble est l'un des rares à avoir réussi son intégration au site, surtout sur le plan architectural.
- Un hôtel privé « Riadh », avec un restaurant au rez-de-chaussée, a été érigé sur la parcelle d'une ancienne Hara occupant trois façades en face du Parc d'Attraction: limitée à l'ouest par la rue des frères Meslem (ex- rue Trajan, devenue rue Cardinal Lavigerie), au nord par la rue du 8 Novembre 1971 (ex- rue Tertullien) et au sud par la rue Haffadh (ex- rue du 61ème de Ligne).
- Construction de l'immeuble Chemseddine (Habitation de cinq étages et des commerces), situé en face à la Banque C.P.A., sur une parcelle à l'angle des avenues du 8 mai 1945 (ex- avenue Georges Clémenceau) et Benboulaid (ex- rue Sillègue).
- Réalisation d'un immeuble ayant une galerie de commerces au rez-de-chaussée et 24 logements (dits haut standing) répartis sur quatre étages. Cette construction de la fin de 1979, est située en face du Marché couvert. Elle occupe deux parcelles groupées formant trois façades : au sud la rue du Fida (ex- rue d'Isly), à l'ouest la rue des frères Meslem (ex- rue Trajan) et au nord la rue Colonel Amirouche (ex- rue Valée). Les

anciens bâtiments ont été démolis suite aux dommages qu'ils ont subis lors du tremblement de terre de juillet 1975.

- Extension de la plus vieille mosquée de la ville, « Al-Atiq ». Cet édifice de 1845 est classé monument historique.

#### 4.3.5.1.2. Quartier militaire :

- Construction de l'hôtel touristique « El-Hidhab » en 1979, le plus important de la ville par sa capacité de 120 chambres et avec sa piscine de forme intéressante. Par sa localisation dans la partie nord-est de l'actuel Parc d'Attraction (ex- Quartier Militaire), l'hôtel se trouve malheureusement caché et difficilement repérable, surtout par les visiteurs étrangers à la ville.
- Construction, vers la fin des années 1970, de la Maison de la Culture dans la partie Est du Parc. Cet équipement massif, orienté vers le boulevard, se trouve en retrait par rapport à l'avenue de l'A.L.N. Après le décès de son maître d'œuvre Dhiab Hamdi - architecte égyptien, le projet a connu des difficultés énormes et sa réalisation a duré douze ans.
- Construction du Musée Régional de l'Archéologie vers la fin des années 1970. Le projet a été conçu par l'architecte algérien Mohamed Sahraoui.

#### 4.3.5.2. *Transformations de la Période des Années 1980 et 1990* :

- Reconversion de la Prison en un Institut de Formation Professionnelle I.F.P., puis en un foyer de l'Association des sourds-muets, et plus tard siège de l'U.G.T.A.
- Construction d'un Hôtel-Restaurant privé « El Mountazah » sur une parcelle donnant sur l'avenue Benboulaid en face du théâtre, en 1985.
- Reconversion de l'ancienne Mairie de Sétif suite à la construction d'un nouvel édifice au nord de la ville en 1985. Actuellement, l'ancien bâtiment abrite les sièges d'associations (Organisations de Moudjahidines et de Fils de Chahid).
- Reconversion de la Synagogue en une Annexe de l'Etat Civil. Jusqu'en 1985, ce bâtiment a été fermé et ce depuis l'indépendance.
- Reconversion de l'hôtel de France, situé sur l'avenue du 8 Mai 1945, en Siège de Direction pour l'Académie en 1985, ensuite en siège de plusieurs administrations de la Wilaya et quelques associations. Cet équipement est encore orné par des éléments d'encorbellement en bois, à l'image de la Casbah d'Alger.

- Reconversion de l'ancien Quartier Militaire en un Parc d'Attraction en 1986. Après la démolition des quelques bâtiments restants au début des années 1980, ce site situé au cœur de la ville, est curieusement devenu une « zone interdite » favorisant toutes sortes de débauches. Il a fallu attendre plusieurs années avant que cette partie nord de l'intra-muros ne soit réellement prise en charge par les nouvelles autorités locales. En effet, Sétif a eu la formidable chance d'avoir alors comme Wali le frère du Président de la République. L'idée de garder un tel terrain de 36 hectares en plein centre ville, comme espace urbain ouvert, était favorablement accueillie par tous les sétifiens. Son lac artificiel d'un hectare est devenu un symbole et un élément unificateur donnant au parc son caractère unique et prestigieux dans toute la région. Néanmoins, cette initiative aurait pu être excellente s'il y a eu aussi préservation des vestiges romains et ceux d'autres époques au sein du parc. Ceci aurait certainement ajouté un climat socio-culturel à l'environnement de récréation et de repos existant aujourd'hui.<sup>185</sup>
- Construction de logements et commerces en promotion immobilière à la limite sud-ouest des remparts vers la fin des années 1980. Cet ensemble est composé de commerces au R.d.c. du côté sud-ouest sur l'avenue Cheikh Laifa et d'habitat individuel en type duplexe du côté nord-est (promotion immobilière Reghis). Parmi les nombreux aspects négatifs de cette rangée de « pseudo-villas », ceux qui méritent le plus de reproches sont : l'occultation de la seule vue panoramique sur le beau paysage au sud de Sétif vu à partir du centre ville, la perte de l'ensoleillement pour les voisins de l'îlot en face, ensuite et surtout la plus grande atteinte à l'ancienne ville est portée par l'occupation d'un espace public qui est le trottoir et qui n'est d'autre que l'emplacement des remparts du côté sud de la ville.
- Reconversion du Temple Protestant en un siège d'Associations de Bienfaisance. Le déterrement de la fontaine Ain Drouj a eu lieu ensuite devant le Temple au début des années 1990.
- Reconversion de l'ancien Hôpital et buanderies Militaires - puis Centre de Scouts (J.F.L.N.), en un Bureau de Recrutement de l'armée, en 1990.
- Construction d'un immeuble d'habitations collectives et commerces en promotion immobilière privée en face de l'ex- Palais de Justice et du côté de l'ancienne Prison. (Promotion immobilière Zouaoui)
- Construction privée d'un Hôtel-Restaurant et Douches, du nom « Semch », sur une parcelle donnant sur la rue du Fida en face du Marché couvert, en 1995.
- Reconversion de la salle des Fêtes en une bibliothèque pour enfants et salle d'exposition temporaire en 1996.

---

<sup>185</sup> Madani, S. et Diafat, A., (1993), « Sétif and its Park: Health and Ecology », communication présentée à la Conférence Internationale EPH'93/City'93, Anvers, Octobre 1993.



- Construction d'une trentaine de petites baraques collées à la Citadelle Byzantine côté sud, pour abriter les cordonniers délogés de la place Ain-Fouara, fin 1996.
- Réaménagement de la Place Ain Fouara plusieurs fois et dont la dernière date de Février 1997, où le parterre fut dégagé et pavé en aménageant de part et d'autre de l'Avenue du 8 Mai 1945 deux espaces de stationnement. Cette initiative mérite d'être saluée, mais aucune consultation préalable avec les habitants de la ville n'a été effectuée.
- Construction d'un Centre d'Echange et de Commerce « Ifrikia » à la place du Cinéma Variétés qui a été entièrement ravagé par un incendie en 1980. La timide volonté des collectivités locales de maîtriser les transformations urbaines du centre ville se révèle dans le cas de ce projet. En effet, la tentative d'organiser un concours d'idées au préalable a échoué pour plusieurs raisons ; entre autres le manque de sérieux et de tradition dans l'organisation de ce genre de concours. Le projet a été confié au Bureau d'étude de la Wilaya (B.E.T.W.S.) et réalisé par la S.T.W.S. (Société des Travaux de la Wilaya de Sétif). Le projet s'étale sur deux parcelles groupées. C'est l'unique projet au centre ancien où l'alignement du côté est n'a pas été respecté; un retrait de 2,40m a été imposé par la Protection Civile.
- Rénovation de plusieurs parcelles, appartenant à des particuliers, souvent d'anciennes « Hara », et devenues maintenant habitations individuelles et commerces. Nouvelles habitations et commerces : Zeghlaoui, Bouaziz, Talaa, Mami, Felloucia (Harat El-Hofra 3), Berchi, Guenifi et Benidir, Koussa, Boukenane, etc. ; ce sont toutes des familles de commerçants connus à Sétif.

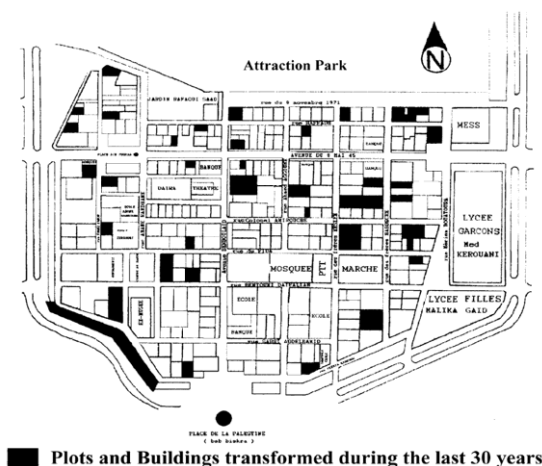


Figure 13 : Transformations urbaines au noyau historique de Sétif, de l'indépendance aux années 1990.

#### 4.3.5.3. Bilan des Transformations :

La rénovation de ces quelques édifices publics ou biens vacants n'a eu lieu que suite au tremblement de terre de 1975 ou à un incendie, mais rarement à un état de vétusté très avancé (Figure 13). La construction de toute la parcelle, parfois même par regroupement de deux parcelles (cas du Centre d'Echanges Ifrikia et de l'immeuble de 24 logements en face du Marché couvert), est un cas très courant. Cette opération de densification est souvent caractérisée par un commerce occupant le R.d.c., des bureaux et des logements aux étages. Les constructions privées rénovées sont souvent des Hara (vastes maisons organisées autour d'une cour). Cette lente transformation se fait encore sans grand changement de la structure urbaine originelle et en général en accord avec certaines règles d'urbanisme telles que l'alignement et la mitoyenneté.

Le décret 83-01 autorisant la vente des biens vacants a permis aux nouveaux propriétaires d'effectuer des transformations, voire des reconstructions. Ceci a également fait apparaître plusieurs phénomènes au niveau du noyau central :

- Absence d'entretien par les propriétaires de ce parc immobilier - essentiellement locatif. Cette situation est due en partie à la législation régissant les biens vacants.
- Le développement de la copropriété rend plus complexe le processus de réhabilitation.
- La multiplication des activités tertiaires fait perdre au centre ancien sa vocation sociale.
- La vétusté, la dégradation et le dysfonctionnement du tissu urbain ancien conduisent à des opérations de renouvellement ou de consolidation.
- L'absence d'inventaire du patrimoine historique entrave toute action.
- L'absence d'études d'urbanisme réglementaire et opérationnel concernant le centre ancien rend sa gestion arbitraire.

Finalement, l'absence d'une stratégie urbaine pour le développement du centre ancien en fait non seulement un lieu de spéculation foncière et immobilière, mais aussi le met en danger devant ces types de transformations arbitraires qui ne tiennent pas compte de ce capital immobilier à valeur urbaine et architecturale incontestable et reconnue.

#### 4.3.6. Conclusions et recommandations :

Si la défense du patrimoine est du ressort du politique et qu'en théorie les conditions existaient en Algérie pour l'élaboration et la concrétisation d'une réelle politique urbaine, « la réalité socio-économique n'a fait prévaloir ni l'intérêt collectif sur les intérêts de groupes dominants et spéculatifs, ni les valeurs culturelles résultant de démarches de recherche identitaire ni encore la concertation comme principe de travail (soit l'idéal démocratique!) », <sup>186</sup> et l'un des fondements du projet urbain.

---

<sup>186</sup> Boumaza N., 1995, op. cit., p. 32.

Face aux immenses besoins de la population en matière de logements et d'équipements, la préoccupation des pouvoirs publics a été entièrement et longtemps tournée vers la construction neuve. De ce fait, le patrimoine existant est délaissé et même se dégrade de jour en jour, sous l'effet du surpeuplement, de la surutilisation et du sous-entretien. Il fût souvent jugé plus simple de raser des constructions vétustes que de les réhabiliter.

A Sétif, le dépérissement du patrimoine immobilier colonial du centre ancien crée des difficultés d'adaptation aux exigences des modes de vie contemporains. Ce phénomène est dû beaucoup plus à une surutilisation de cet ensemble urbain, d'où la nécessité d'une stratégie d'intervention qui permettra de mettre fin non seulement au processus de dégradation, mais aussi posera le problème d'insertion de l'architecture contemporaine dans le centre ancien.

Cette stratégie urbaine peut être basée sur l'orientation des investissements publics et privés vers le patrimoine urbain ancien. Ceci permettra la satisfaction sociale des habitants par l'amélioration de leur habitat, la préservation du patrimoine urbain et architectural et la mise en œuvre de meilleures conditions pour un environnement urbain durable.

Les recommandations formulées lors du Colloque Algéro-Français à Oran en 1987,<sup>187</sup> doivent être mises en œuvre à l'échelle nationale le plus tôt possible. Dans le cas de Sétif, il n'y a qu'à adopter ces recommandations retrouvées ci-après :

- Créer les supports législatifs et administratifs, prenant en charge les intérêts réciproques de tous les acteurs et usagers.
- Respecter la qualité urbaine du tissu ancien et historique.
- Assurer la continuité avec la trame régulière et orthogonale existante.
- Réaliser un inventaire du patrimoine architectural.
- Créer un laboratoire de recherche des techniques de restauration et de reconstruction en associant l'Institut d'Architecture de Sétif par exemple.
- Créer un organisme en charge de veiller à la protection du patrimoine, les opérations de restructuration étant soumises à son avis préalable, tel que le Conseil de l'Architecture et l'Urbanisme de la Wilaya de Sétif.
- Disposer des moyens nécessaires pour établir un diagnostic adéquat et rationnel, tout en préparant, dès l'étude, les conditions de faisabilité technique et financière.
- Développer un urbanisme concerté en faisant participer tous les acteurs publics et privés, notamment l'Université de Sétif.
- Mettre en place des mesures d'incitation et d'aide à l'auto-réhabilitation, sous forme d'aide financière et de mise à disposition de matériaux.
- Mettre en place sur le quartier concerné, une équipe opérationnelle assurant, de façon permanente, un processus d'étude, de proposition, de gestion et d'assistance technique aux usagers.

---

<sup>187</sup> Rapport de la Commission N°3 (1987), « Transformation des tissus urbains anciens: conclusions et recommandations », Actes du Colloque International (Algéro-Français): 'Les tissus urbains', Oran 1-3 Décembre 1987, éd. MUC/ENAG, Alger, 1989, pp. 23-24.

- Former les personnels d'étude et de gestion des opérations, ainsi que les personnels des entreprises appelées à réaliser les travaux.
- Proposer également, par la formation, la réhabilitation, des savoir-faire et des métiers oubliés, ainsi que la création de petites entreprises artisanales.

L'objectif final est d'améliorer l'habitat existant par une réponse adéquate à des problèmes de dégradation ou de destruction qui peuvent résulter d'un manque d'entretien ou simplement de la vétusté des bâtiments. Cette stratégie constitue le seul véritable préalable à la sauvegarde d'un ensemble urbain et s'impose comme un enjeu important pour l'avenir.

Dans l'une de nos études sur les transformations de la forme urbaine et de la ville d'origine coloniale à Sétif, l'analyse combine à priori l'approche typo-morphologique de l'environnement bâti à l'étude de la pratique et de l'usage. Ce qui a conduit à la recherche de méthodes de classification, de mesure et d'évaluation en fonction du cas particulier de Sétif. Les résultats de l'analyse montrent que, malgré les transformations du cadre bâti, l'évolution des modes de vie et d'usages, le tissu urbain évolue et s'adapte souvent à ces changements par la forme permanente des rues et des espaces publics, la stabilité relative de son découpage parcellaire et la transformation du bâti en ruine.<sup>188</sup>

#### **4.4. Problématique de sauvegarde des « Hara » : Habitat traditionnel en rénovation à Sétif**

##### **4.4.1. Introduction :**

Le dépérissement du patrimoine immobilier de la vieille ville de Sétif crée des difficultés d'adaptation aux exigences des modes de vie contemporains. L'absence d'une stratégie de développement du centre ancien en fait un lieu de spéculation foncière et immobilière et le met en danger devant les transformations arbitraires de ce patrimoine urbain et architectural inestimable.

L'avenir des « Hara » à Sétif devient un sujet préoccupant pour la ville. Il s'agit de rechercher les moyens de sauvegarder ce type d'habitat urbain traditionnel datant de l'ère coloniale. Son état actuel de vieillissement contraste avec sa situation en plein cœur du centre historique de la ville dont la dynamique économique est reconnue. Les Hara, exposées à la vétusté et à toute forme de spéculation foncière, sont en train de subir une rénovation à une allure jamais connue auparavant. Les changements socio-économiques en Algérie ont pesé lourdement sur cet héritage urbain. Alors que ces modestes Hara font partie de la mémoire collective des sétifiens. Les citoyens qui ont habité le centre ville de Sétif après le départ des français à l'indépendance, se sont adaptés à cette forme d'habitat dont l'espace de voisinage est devenu un grand espace familial et de convivialité.

<sup>188</sup> Diafat A., et Madani, S., (1999), op. cit.

Une démarche globale et coordonnée permettra de mettre fin au processus de dégradation accélérée et posera le problème de l'insertion de l'architecture contemporaine dans le centre ancien. Une nouvelle stratégie urbaine au niveau local est à élaborer nécessitant une structure de pilotage et de conduite de projet urbain.

#### 4.4.2. Historique des Hara :

La Hara est un habitat collectif, dont les familles sont souvent entassées dans une ou deux chambres, organisé autour d'une cour communément connue sous le vocable de 'Haouch'. Cet espace central est le lieu de toutes les activités communes (point d'eau, toilettes, cuisine, etc.) qui rassemblent particulièrement les femmes. L'architecture classique de ces immeubles datant du dix-neuvième siècle est souvent simple, mais l'organisation intérieure a l'avantage de favoriser la vie sociale, les émotions collectives et le sentiment communautaire qui sont encore apparents chez les habitants des Hara jusqu'à nos jours.



Figure 14 : Ville de Sétif, noyau d'origine coloniale.

Type d'habitation propre aux villes coloniales, ces Hara ont été érigées, à l'origine, par les colons français pour servir d'habitation aux Arabes, juifs et autres étrangers. Les colons, pour leur part, préféraient les immeubles de rapport tels l'immeuble Brincat, situé à l'angle des rues Meslem et 8 Mai 1945 (voir Figure 14). Construction à étages munie d'une toiture la plupart du temps, la Hara se distingue de par sa cour centrale, véritable extension des pièces, et autour de laquelle s'articulent les différentes activités des locataires telles la cuisine et la lessive. Mais la véritable particularité de la Hara demeure celle d'offrir à ses locataires un cadre de vie communautaire. Outre la cour (haouch) et les commodités qu'ils entretenaient à tour de rôle, les habitants partageaient également l'entrée de la Hara, la plupart du temps une ruelle ou bien une « skifa », sorte de long couloir couvert qui donnait accès à la cour. A l'époque, la ségrégation coloniale ne permettait guère aux Arabes de se loger ailleurs que dans ces Hara et ce n'est qu'après l'indépendance que les gens ont pu accéder aux immeubles et biens laissés vacants par les colons français.

Ce type d'habitat urbain traditionnel datant de l'ère coloniale présente aujourd'hui un état de vieillissement qui contraste avec sa situation en plein cœur du centre historique de la ville dont la dynamique économique est affirmée.

Les Hara, jadis particulièrement prisées, sont alors tombées en disgrâce, les Sétifiens préférant à leurs commodités certes rudimentaires, le confort moderne des cités telles que la cité Belle Vue ou encore la cité des Cheminots. Les liens communautaires si chers aux Hara allaient peu à peu être oubliés, laissant place à l'anonymat des grandes cités. A présent, bon nombre de ces lieux particulièrement pittoresques sont en état de délabrement avancé. Malmenées par les outrages du temps et devenues dangereuses de par leur précarité, certaines Hara ont été démolies puis reconstruites en hôtels ou en lieux de commerce.

D'autres Hara continuent néanmoins à servir d'habitation à des locataires, peu regardant à la salubrité, mais abritent surtout des activités commerciales telles que les taxiphones, cabinets d'avocat, des locaux divers. De nos jours, la Hara ne séduit plus comme habitation du fait de sa configuration privilégiant la vie en communauté. La précarité de ces constructions, dont certaines datent de plus d'un siècle, n'est pas étrangère au désenchantement des Sétifiens vis-à-vis des Hara.

#### 4.4.3. Méthodologie :

L'évaluation de cette importante production architecturale et urbaine, de la période coloniale, a le mérite d'ouvrir une vision contemporaine vers ce patrimoine. La première étape est la reconnaissance envers ce noyau ancien, la compréhension de sa nature et sa forme urbaine, ainsi que les raisons de sa formation. La deuxième étape consiste à élaborer des lignes directrices utiles pour nos pratiques contemporaines, par le renouvellement des espaces urbains et pourquoi pas la préservation des communautés vivant dans le centre ville.<sup>189</sup>

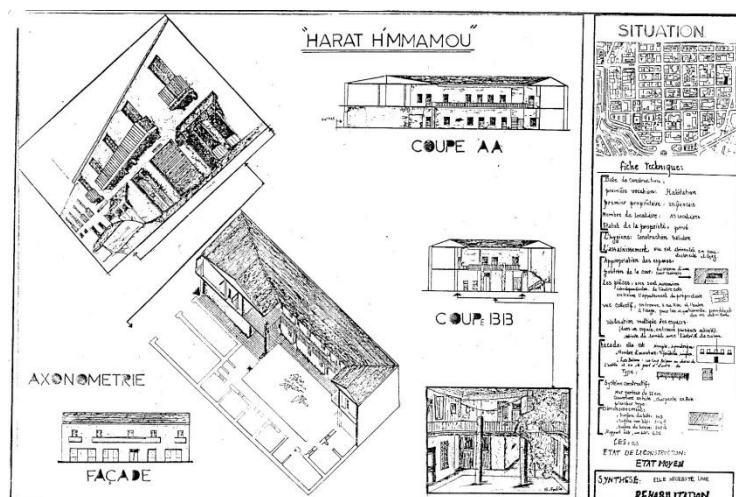


Figure 15 : Hara Hamamou, relevée en 1994. (Bouraghda et al.)

<sup>189</sup> Diafat A., (2010b), « Problématique de sauvegarde des 'Hara': habitat traditionnel en rénovation à Sétif, Algérie », WOCMES Barcelona 2010 – World Congress of Middle Eastern Studies, Universitat Autònoma de Barcelona, Barcelone du 19 au 24 juillet 2010. [www.rehabimed.net/?page\\_id=1866&lang=fr](http://www.rehabimed.net/?page_id=1866&lang=fr)

**4.4.3.1. Diagnostic :**

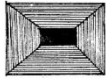

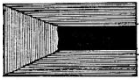
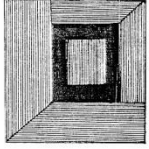
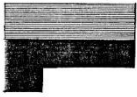
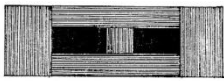
Nous avons mené un travail d'analyse urbaine avec nos étudiants de cinquième année atelier d'architecture, durant la période 1993-96, afin de répertorier toutes les Hara du centre ville de Sétif.

Une fiche technique par Hara a été établie pour pouvoir faire un diagnostic précis. (Figure 15)

**4.4.3.2. Etude typo morphologique :**

Une étude typo morphologique a été menée afin de déterminer la forme urbaine et architecturale du centre ville et d'une manière particulière une étude détaillée des Hara. (Figure 3)

Tableau 3 : Types de cours des Hara du centre ville de Sétif.

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>TYPE:A</b></p>  <p>La cour est centrale, elle est entourée des quatre côtés d'une simple trame composée de pièces successives cela est dû à : la taille de la parcelle (petite).<br/>- Ces type de 'hara' ne contiennent pas d'appartements pour le propriétaire, seulement des logements simples et qui sont locatifs.</p>   | <p><b>TYPE: B</b></p>  <p>La cour est centrale, elle est entourée de trois côtés par une simple trame (rangée de pièces), le 4<sup>e</sup> côté est fermé d'une double trame : La parcelle est plus profonde.<br/>- les 3 côtés : habitations pour locataires.<br/>- le 4<sup>e</sup> c'est l'appartement du propriétaire, c'est la partie qui donne sur la rue.</p> | <p><b>TYPE: C</b></p>  <p>La cour n'est pas centrale, elle est décalée vers un côté. c.<br/>Le propriétaire a son appartement donnant sur le côté rue, et les 2 autres côtés ce sont des habitations locatives.</p>   |
| <p><b>TYPE: D</b></p>  <p>La cour est centrale, entourée des deux côtés donnant sur la rue et qui sont en double trame, les 2 autres sont en simple trame, les 2 premiers contiennent le commerce de la R.D.C, logements aux étages supérieurs. Les 2 autres sont des locaux (dépôt). Ainsi, vu la vocation commerciale qui domine, on trouve un autre volume au milieu de la cour pour profiter le maximum de l'espace.</p> | <p><b>TYPE: E</b></p>  <p>La cour a une forme quelconque, qui donne directement sur la rue, les habitations occupent un seul côté composé d'une simple trame, cela est dû à : sa 1<sup>ère</sup> vocation : hôtel, situé juste devant la porte de constantine, cette cour était utilisée comme espace pour les animaux (chèvres, mules).</p>                        | <p><b>TYPE: F</b></p>  <p>La cour est de forme rectangulaire, séparée en 2 parties par la cage d'escalier, c'est une cour couverte par une verrière, et elle est centrale par rapport au bâtiment qui a 2 côtés en double trame de pièces, ce sont des appartements de standing, les 2 autres sont en simple trame composée de pièces successives.</p> |

Source : Bouraghda K., Nasri F. et Zerguine A., (1994), « Rénovation urbaine : cas des 'Haras' du centre ville de Sétif », Mémoire fin d'études en Architecture, encadré par Diafat A., Madani S. et Bellal T., IAS, UFASétif.

**4.4.3.3. Enquête sociologique :**

Une enquête sociologique, menée par nos étudiants de 5<sup>ème</sup> année architecture en 1994 (Tableau 4), a accompagné l'étude typo morphologique dans le but de connaître les pratiques socio-spatiales dans les Hara. La synthèse de cette étude a révélé que :

- Une bonne partie du parc de logements du centre ville est détenue par une petite 'bourgeoisie' qui loue les Hara à des familles dont le niveau de vie ne permet pas d'entretenir ou de rénover leurs logements et aussi ils sont de simples locataires qui envisagent du jour au lendemain de quitter les lieux.
- La majorité des Hara sont relativement anciennes, leur âge ne suffit pas pour les classer patrimoine. Certaines de ces bâtisses ont subi des transformations variées et les fiches techniques qu'on a établies donnent une idée précise sur leur état de dégradation.
- Dans les 14 Hara étudiées en 1994, il ressort qu'il y a seulement 21,5% du bâti en bon état (devant subir quelques réparations), 42,65% en état moyen (nécessitant une réhabilitation plus ou moins importante), 35,70% ayant un degré de vétusté très avancé (une rénovation est inévitable, intervention très profonde).
- Pour ce qui est du confort dans les logements enquêtés, 36% ne possèdent pas de cuisine, 81% sans salle de bain et environ 70% sans w.c. privé (il y a des w.c. collectifs).
- Dans les 14 Hara étudiées, soit 141 logements occupés par 151 ménages, le TOL était de 4,64 (inférieur à la moyenne nationale de 7 lors de l'enquête).
- Quant au TOP, il était de 2,25, alors que la moyenne nationale était de 2,8. Ce qui prouve qu'il n'y a pas un surpeuplement au centre ville qui peut alors être densifié.

Tableau 4 : Taux d'occupation par pièce TOP et par logement TOL, Hara Hmamou.

|                 |   |     |   |   |     |     |   |     |     |      |    |     |    |     |    |      |
|-----------------|---|-----|---|---|-----|-----|---|-----|-----|------|----|-----|----|-----|----|------|
| Logement        | 1   | 2   | 3 | 4 | 5   | 6   | 7 | 8   | 9   | 10   | 11 | 12  | 13 | 14  | 15 |      |
| Nbre Pers/Chbre | 2   | 2   | 2 | 2 | 1   | 2   | 1 | 2   | 3   | 4    | 1  | 3   | 2  | 2   | 2  | 31   |
| Ménages         | 1   | 1   | 1 | 1 | 1   | 1   | 1 | 1   | 2   | 1    | 1  | 1   | 1  | 1   | 2  |      |
| Personnes       | 1   | 1   | 2 | 8 | 1   | 1   | 1 | 5   | 7   | 5    | 1  | 10  | 4  | 5   | 6  | 56   |
| <b>TOP</b>      | 0,5   | 0,5 | 1 | 4 | 0,5 | 0,5 | 1 | 2,5 | 2,5 | 1,25 | 1  | 3,3 | 2  | 2,5 | 3  | 1,80 |
| Cuisine         | -   | -   | + | - | +   | +   | - | +   | +   | +    | -  | -   | -  | -   | +  | 46%  |
| SdB             | -   | -   | - | - | -   | -   | - | -   | +   | +    | -  | -   | -  | -   | -  | 13%  |
| Wc              | -   | -   | - | - | -   | -   | - | -   | +   | +    | -  | -   | -  | -   | -  | 13%  |
| <b>TOL</b>      |   |     |   |   |     |     |   |     |     |      |    |     |    |     |    | 3,8  |
| <b>Synthèse</b> | <b>TOP = 2,16 &lt; 3 et TOL = 3,09 &lt; 6,8</b> |     |   |   |     |     |   |     |     |      |    |     |    |     |    |      |

Source : Bouraghda et al., op. cit.

#### 4.4.4. Analyse des Hara du centre ville de Sétif :

##### 4.4.4.1. Analyse historique :

Les anciennes et vieilles maisons collectives de type « Hara » à Sétif étaient autrefois un espace de vie commun entre les communautés musulmane et juive. C'est un exemple de coexistence entre les cultures dans une ville qui était un lieu de compréhension et de dialogue interculturel.<sup>190</sup> Après l'indépendance en 1962, ces habitations ont été convoitées par les

<sup>190</sup> Diafat, A., (2018), "Space of the 'Hara' in Setif as a Symbol of Coexistence between Cultures during French Colonial Occupation", International Congress WOCMES Seville 2018: 'World Congress for Middle Eastern Studies', Seville, 16-20 July 2018.



habitants de la ville et une vie sociale a resplendi malgré la vétusté qui a affecté l'ancienne structure physique ; témoin d'une longue histoire.

Ainsi, lorsqu'on parle des Hara à Sétif, on pense d'abord aux juifs qui les habitaient. Il est même parfois attesté que ce mode d'habiter est d'origine juive. Ainsi, notre curiosité nous a conduits à chercher des témoignages sur Internet et la confirmation nous est parvenue d'un forum qui s'intéresse à « Sétif et sa région » par Jean Simon (2009).<sup>191</sup> Afin d'expliquer ce que c'est qu'une Hara à Sétif, un échange d'information a fait ressortir la notion suivante:

Le mot « Hara » ne désigne pas un quartier à Sétif, mais une maison à loyer, à grande cour centrale collective. « Elles ont été construites soit par des juifs (Schembri, Hmamou, Guedj, Zermati, ...), soit par des maltais (Parianti, Scognomiglio, Bruncat, Malvezin, ...) ». Dixit Elbob.

Et Jean Simon qui rectifie: Si Elbob le permet, je rectifierais un peu son énumération, Juifs : Hmamou, Guedj, Zermati, Parianti. Maltais : Schembri, Brincat (qui fut maire de la ville). Pour Scognomiglio je penche pour Italien et pour Malvezin je penche pour français d'Algérie originaire de France. J'ai pour ma part habité ex-rue des Etats Unis ce que je crois être une Hara et qui s'appelait à l'époque (1943-1947) « maison Lakhdar », lequel Lakhdar était bien connu car il était propriétaire d'une ligne de cars et faisait partie semble-t-il de la petite bourgeoisie arabe locale naissante ou renaissante.

L'enracinement de cette culture des Hara à Sétif montre bien la cohabitation d'une population de différentes confessions et le dialogue des cultures n'était pas d'actualité.

#### **4.4.4.2. Typologie des Hara :**

Du point de vue organisation spatiale, la Hara est généralement constituée d'une grande cour occupant une position centrale entièrement entourée de deux rangées de pièces d'habitation en filade, l'une au niveau de la cour et l'autre à l'étage. Les pièces du bas donnent toutes sur la cour, tandis qu'une coursive distribue les pièces à l'étage auquel on accède par un escalier généralement disposé dans un angle. Chaque niveau possède des toilettes, un point d'eau se trouve dans la cour. (Voir Figure 15)

Côté rue, des commerces entourent de part et d'autre l'entrée unique, surmontés par un ou deux niveaux d'appartements, types bourgeois, avec tout le confort intégré dont l'un est occupé par le propriétaire. L'accès aux appartements est organisé à partir de l'entrée de façon à éviter de transiter par la cour.

Dans un entretien avec Fayçal Ouaret « à propos de l'habitat en Algérie », il est mentionné que « ce type de bâtiment à cour desservi à l'étage par des coursives, réalisé par les Français

---

<sup>191</sup> Jean-Simon, 24 Mai 2009, <http://setif.forumactif.info/setif-au-jour-le-jour-f4/les-juifs-de-setif-reviennent-voir-leurs-quartiers-t4192.htm>

après la conquête, était prévu dès l'origine pour plusieurs familles n'ayant pas de lien de parenté entre elles. Comme pour ce type, dans la maison urbaine 'traditionnelle', à cause de l'exiguïté et des relations que les femmes doivent entretenir, l'existence quotidienne se projette dans l'espace collectif, la cour de façon variable : quand les hommes sont présents, la vie se replie dans la pièce, ou les pièces qui constituent des sortes d'appartements ». <sup>192</sup>

#### 4.4.5. Sauvegarde et réhabilitation des Hara :

Il n'en demeure pas moins certain que les Hara de Sétif feront à jamais partie du vécu collectif des Sétifiens qui usent volontiers du terme « Ouled El Hara » pourtant l'apanage de ceux qui peuvent s'enorgueillir d'avoir un jour résidé dans ces endroits qui abritent une partie de l'historique de la cité. <sup>193</sup>

Par ailleurs, ce patrimoine est non seulement délaissé mais fait l'objet d'une « éradication ». Même les textes relatifs à la rénovation sont ignorés. Le décret n°83 / 684 du 26 novembre 1983 stipulant « la rénovation urbaine est une opération physique qui, sans modifier le caractère principal d'un quartier, constitue une intervention profonde sur le tissu urbain existant, pouvant comporter la destruction d'immeubles vétustes et la reconstruction sur le même site d'immeubles de même nature », demeure plus de deux décennies après noir sur blanc.

Démolies dans le cadre de la lutte contre l'habitat précaire, les Hara Bensekai et El Far font désormais partie du passé. Pour la continuité historique du tissu urbain, en déperdition, les gestionnaires de la cité sont interpellés pour la reconquête des vieux quartiers, non pas par une œuvre d'éradication, mais par la réhabilitation et la rénovation des sites témoins.

#### 4.4.6. Huit autres Hara évacuées en 2014 :

Un article du quotidien El Watan rapporte que l'opération de recasement des familles de l'habitat précaire se poursuit du côté d'Aïn Fouara, où on met les bouchées doubles pour reloger pas moins de 2000 familles.

Après les 17 familles qui ont quitté hier Hara Nekaa, Zorgane, Chiah, Hofra, Zitouni et Chelihi, où ils ont passé une bonne partie de leur existence, les services de la daïra qui chapeaute l'action, prendront en charge aujourd'hui 30 autres familles des Hara Madani, Djenidi, Harkati, Zaghlaoui, Samaï, Bensdira, Safran et Bekakchi, situées dans différents coins de l'agglomération qui referme un pan de son histoire. <sup>194</sup>

<sup>192</sup> Depaule, J. C. (1986), « A propos de l'habitat en Algérie: entretien avec Fayçal Ouaret », in Les Cahiers de la Recherche Architecturale N°20/21 : 'Espace centré', éd. Parenthèses, Marseille.

<sup>193</sup> Beniaïche, K., (2006), « Les Harat de Sétif, un patrimoine en péril », Publié le: dimanche 1er octobre, El Watan.

<sup>194</sup> Beniaïche, K., (2014), « Huit autres Harat évacuées aujourd'hui », in El Watan du 26/06/2014.

<http://www.elwatan.com/dyn/imprimer.php?link=http%3A%2F%2Fwww.elwatan.com%2Fregions%2Fsetif%2Fhuit-autres-harat-evacuees-aujourd-hui>

Si la rénovation de ces habitations, dont certaines menacent ruine, fait le bonheur des recasés et des propriétaires des lieux qui se frottent les mains, il n'enchant pas des urbanistes, des architectes et sociologues n'ayant pas la même conception des choses que l'administration. Notons que l'opération a, jusqu'à maintenant, touché plus de 100 familles, qui ont été relogées à Ain Romane et Laanacer.

Concernant les attroupements et recours de bon nombre de contestataires, le chef de daïra Mohamed Taleb dit : « l'opération qui suit son cours normal a permis à des centaines de familles de vivre désormais dans des conditions décentes. Concernant les recours déposés nous allons les étudier cas par cas. Nous ne ménagerons aucun effort pour rétablir dans leur droit les familles qui ont été pour une raison ou une autre, lésées ».

#### **4.4.7. Conclusion :**

Un nombre important de Hara vient de disparaître, c'est pourquoi il est très urgent de sauvegarder les quelques témoins qui restent de l'histoire de la ville de Sétif. Les démarches actuelles des pouvoirs publics pour évacuer les Hara et les vider de leurs populations sous prétexte d'éradication de l'habitat précaire et insalubre est une fuite en avant qui ne tient pas compte de ce patrimoine urbain et architectural de la ville de Sétif.

Les services techniques de la ville doivent développer des compétences d'ingénierie de projet et d'opérateur urbain, à assurer le passage de la définition à la réalisation du projet partagé de rénovation urbaine durable concrète et d'accompagner les différents acteurs concernés.

Cette stratégie de rénovation urbaine sera basée sur l'orientation des investissements publics et privés pour la préservation du patrimoine urbain et architectural et la mise en œuvre de meilleures conditions pour un environnement urbain durable. Elle permettra aussi la satisfaction sociale des habitants par l'amélioration de leur habitat.

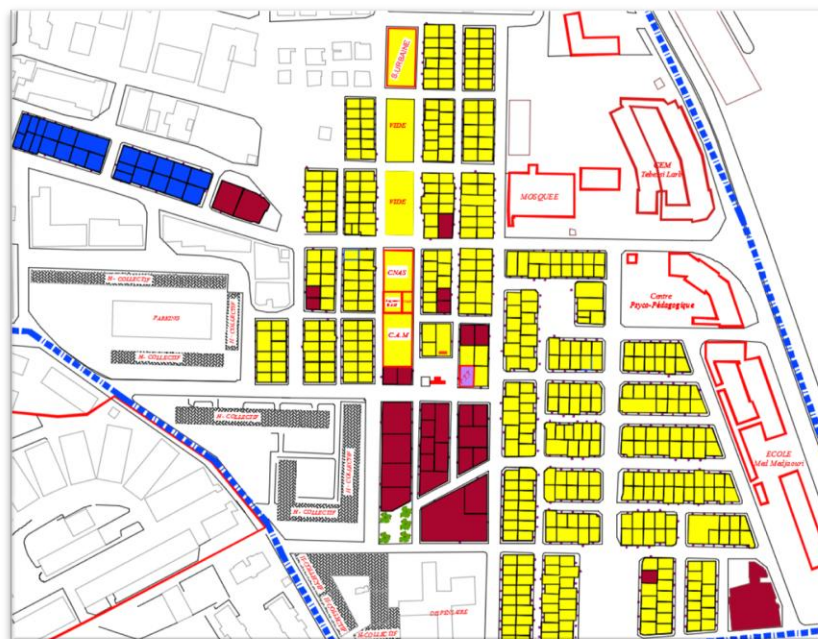
La conception de cette stratégie doit intégrer les enjeux du développement durable dans la conduite du projet urbain et dans la démarche d'amélioration de la gestion urbaine de proximité. La mobilité comme moteur de rénovation urbaine durable, à l'instar du projet de tramway, doit être inévitablement intégrée dans ce processus.

L'approche dynamique du projet urbain peut aider à identifier les outils et les moyens nécessaires dont la ville de Sétif aura besoin pour réaliser ses projets de rénovation urbaine et socio-spatiale. La connaissance des enjeux urbains s'avère déterminante pour bien gérer toute intervention urbaine sur les tissus existants, dont celui des Hara, d'où la nécessité d'impliquer tout acteur de la ville jouant un rôle dans le projet.

#### 4.5. Bel Air, cité de recasement en 1926 :

On ne peut relater l’histoire de la ville de Sétif et ses Hara sans évoquer le cas particulier de la cité Bel Air, car il y a lieu de s’imprégner de la réalité de ce quartier bientôt séculaire et dont l’histoire est controversée. L’un des faits saillants de ce vieux tissu urbain concerne le grand nombre de transformations subies à présent par le bâti et l’appropriation des espaces publics par les occupants.

Bel Air est l’un des plus vieux quartiers populaires à Sétif. Pour comprendre sa situation actuelle, il faut remonter son histoire. Les autorités municipales de Sétif au début du 20<sup>ème</sup> siècle prennent en main le développement spatial de la ville en procédant à certains aménagements dans les environs immédiats de la ville intra-muros.



- Terrain communal
- Terrain privé
- Terrain étatique
- Terrain inconnu

Figure 16 : Nature juridique, Bel Air, Sétif, 2018

Ainsi, ce quartier ancien présente, d’une part, un atout très important grâce à sa situation à proximité du centre ville, et d’autre part, souffre de la vétusté de son cadre bâti et l’exiguïté des espaces habitables. Sa spécificité réside dans son histoire de cité de recasement durant la période coloniale et sa vie communautaire reconnue dans toute la ville.<sup>195</sup> Du point de vue forme urbaine, la structure de Bel Air répond à la logique d’un tracé régulier orthogonal formant un tissu urbain homogène, d’où la présence de liaisons spatiales fortes. A savoir Bel Air était la première cité en dehors de la muraille quand la ville a quitté ses remparts. (Voir Figure 16)

<sup>195</sup> Madani, S. et Diafat, A., (2011), “Urban transformations in a poor resettlement quarter case of Bel air in Sétif – Algeria”, International Conference N-AERUS XII / Madrid 20-22/10/ 2011. ‘The city at a human scale’, [http://n-aerus.net/web/sat/workshops/2011/PDF/N-AERUS\\_XII\\_Madani\\_Said\\_RV.pdf](http://n-aerus.net/web/sat/workshops/2011/PDF/N-AERUS_XII_Madani_Said_RV.pdf)

La cité Bel Air au Nord-Ouest de l'agglomération, se situe à seulement 1200 mètres du centre-ville. Elle est caractérisée par une vocation résidentielle et elle s'est transformée en une partie morte de la ville par manque d'urbanité. Le nombre important d'habitants et les équipements étalés sur une très grande surface, n'obéissant même pas aux besoins des habitants, ont engendré des relations défectueuses entre l'habitant et ces grandes structures. L'absence d'espaces libres et d'espaces publics est rapidement perceptible ainsi que l'illisibilité des accès ; une densité qui crée des séquelles. L'insécurité et l'aspect inconfortable influent sur les relations sociales et ne favorisent pas l'échange entre Bel Air et le centre ville.

Le centre pénitentiaire, aujourd'hui au cœur de cette cité, occupe un espace de quatre hectares en plein cœur de la ville, et de surcroit complètement entouré de clôtures, constituant une vraie barrière pour le développement urbain. La délocalisation hors la ville des activités carcérales, à l'intérieur de ces enceintes, libère énormément d'espaces et offre l'opportunité de changer l'image urbaine et le cadre de vie du voisinage qui peut gagner en attractivité.

La dégradation du cadre socio-spatial engendre systématiquement une détérioration environnementale, ce qui se traduit par l'état délabré de ces ensembles : la pollution, les problèmes d'assainissement, la dégradation du paysage et l'absence d'espaces verts. Les problèmes sont alors amplifiés, d'une part leur considération comme des zones stigmatisées de la ville, et d'autre part le non-respect des principes du développement durable font que la situation ne cesse de s'aggraver.



Figure 17 : Bel-Air devient partie prenante d'un Grand Secteur de projet à très grande échelle.  
Source : Séminaire forme-action urbanisme et copropriétés dégradées 2016, Urbase/Lyon, Sétif.

Le recours au projet urbain, permet d'améliorer la qualité des espaces de vie et évacuer le caractère d'enfermement de cette zone qui rencontre des problèmes de dysfonctionnement. Le type d'intervention possible peut prendre forme en considérant les différents aspects du quartier, afin d'assurer l'équilibre voulu. La démarche du projet urbain ouvre des perspectives

pouvant faire émerger la notion de renouvellement urbain et admet de réagir pour régénérer les espaces récupérés en vue de les intégrer dans les tissus existants.

Les informations et données nécessaires, fournies à travers l'analyse urbaine, ont pour rôle de faciliter la définition et la compréhension des enjeux urbains au sein du quartier. Cette lecture urbaine et spatiale s'appuie sur des approches appropriées qui permettent de tirer une synthèse pouvant identifier les interventions urbaines à entreprendre.

Quartier Bel Air - vision d'agglomération : une position stratégique dans l'agglomération, un morceau de ville singulier dans l'environnement urbain d'échelle et de vocation ville, un potentiel de transformation sur site et alentours, émergence d'un projet. (Voir Figure 17)

#### **4.6. Transformations des espaces publics à Sétif : de la ville coloniale à la ville algérienne**

Favorablement, les quartiers anciens de Sétif se situent à proximité du centre historique et occupent une position spatiale avantageuse. Ces espaces sont souvent dégradés et en état vétuste à cause de la préoccupation des pouvoirs publics par le besoin de produire du nouveau bâti en quantités importantes. A partir de ce problème et en s'appuyant sur le projet urbain qui est une stratégie pensée et dessinée de la ville, il est urgent de s'atteler à une expression architecturale et urbaine de mise en forme de la ville qui porte des enjeux sociaux, économiques, urbains et territoriaux afin de réaliser un projet d'ensemble en mesure de : recréer l'urbain, favoriser l'éclosion de nouvelles formes d'usage de l'espace urbain en y intensifiant les expressions de la vie urbaine par le contact, l'échange, le jeu dans les espaces publics. Parmi les défis à soulever, il s'agit de favoriser le renouvellement du paysage urbain et l'environnement, de conduire des actions qui s'appuient sur les travaux d'aménagement en mettant en avant la qualité des espaces publics.

Il est temps de mettre la lumière sur les transformations subies à nos jours par ces espaces publics de la ville d'origine coloniale à Sétif, espaces que Thierry Paquot définit :

*Au singulier, l'espace public désigne la sphère du débat politique, la publicité des opinions privées, qui participent à la vie commune en devenant publiques. Au pluriel, les espaces publics, depuis une trentaine d'années en France, correspondent au réseau viaire, rues et boulevards, places et parvis, parcs et jardins, bref à toutes les voies de circulation qui sont ouvertes au public. Les deux ont, par conséquent, à voir avec la communication.<sup>196</sup>*

Il y a aussi de petits espaces qui sont des centres d'activités sociales et économiques, étroitement liés à des quartiers d'habitat et qui accueillent des pratiques quotidiennes.

Ces lieux de rencontre et de convivialité, ces supports de la vie publique, ont toujours servi comme lieux de conquête, de célébration et de festivité, voire parfois de contestation

<sup>196</sup> Paquot, Th., (2009), « L'espace public », La Découverte, coll. Repères.

citoyenne. A titre d'exemple durant la période coloniale, la rue de Constantine, avec ses belles terrasses de cafés et de restaurants, se transformait les week-ends et jours fériés en théâtre de fêtes et scène de danse et de liesse pour la population européenne de la ville. Mais tout a basculé un jour du 8 Mai 1945, lorsque cette même rue de Constantine s'est transformée en un espace de contestation des algériens qui sont sortis pour réclamer l'indépendance de leur patrie et ce fut la flamme qui a incendié toutes les contrées jusqu'à la libération du pays du joug colonial. (Voir Figure 18)

Aujourd'hui, ces mêmes espaces sont occupés par les activités officielles et populaires de la ville, surtout à l'occasion des consécration sportives. Mais lors des évènements tragiques de Sétif en 1986, ces espaces se sont transformés en lieux de contestation pour les jeunes et là encore ce fut les prémices de la crise du 5 octobre 1988 qui a induit la décennie noire des années 1990.



Figure 18 : Rue de Constantine, commémoration des massacres du 8 mai 1945, Sétif.

Les places, les rues, les ruelles et les avenues léguées par la colonisation française ne fonctionnent plus selon leur désignation prévue lors du plan initial de la ville de Sétif. Si le tracé de la ville a conservé sa configuration originelle, il n'en est pas de même pour ce qui est du paysage urbain ; tant l'aspect physique que les usages ont changé d'une manière significative. Ce qui traduit amplement le cours de l'histoire, une société avec ses coutumes et ses croyances a remplacé une autre dont les valeurs et les acquis étaient quasiment différents.

Une analyse urbaine et architecturale est couplée avec celle de l'usage et des pratiques spatiales actuelles qui agissent sur et s'adaptent à la forme urbaine en place, à l'effet de comprendre cette métamorphose spatiale, issue des bouleversements de la société algérienne et qui est impérativement le reflet d'une évolution historique remarquable de l'une des villes les plus dynamiques en Algérie, en l'occurrence la ville de Sétif.

## **4.7. Les villes planifiées initialement traversées par la RN5 : cas d'El Eulma**

### **4.7.1. Introduction :**

La RN5 (Route Nationale N°5) est la rue principale dans toutes les villes planifiées traversées par cette route qui a généré le reste de leur forme urbaine. L'ensemble des villes planifiées autour de cette principale route nationale est fortement touché par la croissance urbaine rapide à laquelle l'Algérie a été confrontée au cours des deux dernières décennies. Parmi les 600 établissements humains créés par les occupants français, 280 sont devenus des villes et villages un siècle plus tard ; c'est-à-dire dans les années 1930. Ces villes créées au cours de la période coloniale, petites villes ou villages, sont devenues aujourd'hui des villes intermédiaires (entre 50 et 120 mille habitants).

Entre Sétif et Constantine, se trouvent quelques villes typiques de ce phénomène, dont Saint-Arnaud appelée plus tard El-Eulma (après 1962) et qui est devenue la plus importante d'entre elles. Cette ville a été créée en 1862 selon le décret impérial du mois d'avril 1862.<sup>197</sup> La RN5, en tant que colonne vertébrale principale de l'économie nationale en Algérie, a créé les conditions nécessaires à ces agglomérations pour devenir des centres de multiples activités d'échange et de commerce.

A partir de là, il s'avère utile d'étudier le processus générant la formation et le développement de ces villes, et surtout leurs centres historiques, vue que cela pourrait fournir une réponse concernant les leviers qui dirigent leurs transformations en cours. De toute évidence, une nouvelle approche est nécessaire pour comprendre les mutations urbaines récentes, les localiser et situer même leurs territoires d'influence. Les nouvelles pratiques culturelles, sociales et économiques doivent être comprises dans ces milieux urbains, ainsi que leurs relations spatiales et de services qui interagissent par le biais de réseaux complexes.

### **4.7.2. Contexte :**

Située dans les hautes plaines sur un terrain plat, et seulement trente kilomètres à l'est de Sétif, la ville d'El-Eulma est le point central dans un vaste territoire agricole fertile. Avant la fondation de Saint-Arnaud en 1862, Bugeaud décida déjà d'imposer en 1841 l'application des règles concernant la concession des terres et la création de colonies de peuplement qui fut cruciales pour la politique officielle de la colonisation en Algérie.

Ce village planifié a été d'abord conçu, en 1861, selon une forme rectangulaire de 14 hectares, traversé dans sa partie supérieure par la route reliant Sétif à Constantine, c'est-à-dire la rue principale qui devient plus tard la route nationale numéro 5 (RN5). En plus de cet axe Est-Ouest, il ya un autre axe Nord-Sud où se situent l'Église et la place publique qui sont parmi les principaux éléments structurants du village. Derrière l'église (côté sud), il ya une fontaine

<sup>197</sup> Camborieux A., (1978), op. cit.



appelée Ain Taftikia à partir de laquelle El-Eulma a pris son nom. Ces structures ont été suivies par l'école, le marché et l'hôtel de ville.

Le centre ville offre un remarquable exemple du plan initial soumis à des transformations rapides, en termes d'occupation du sol, de forme des constructions et de circulation en un court laps de temps. (Voir Figure 19)

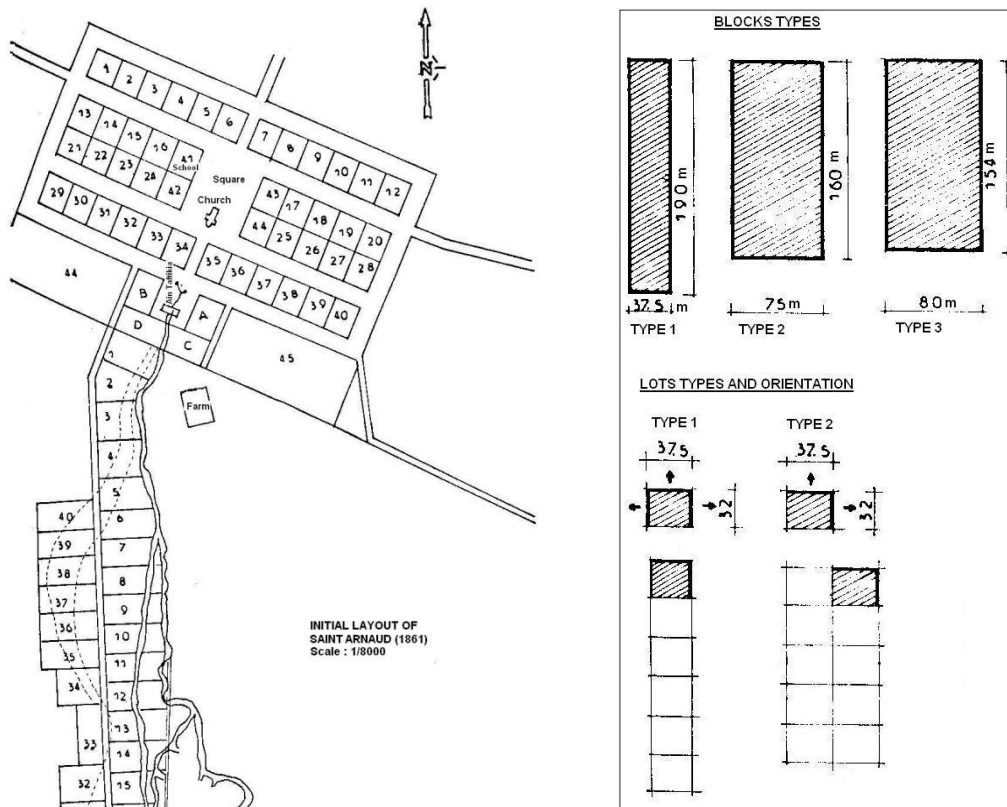


Figure 19 : Plan initial d'El Eulma (St Arnaud) avec typologie parcellaire en 1861.

#### 4.7.3. La rue principale :

La rue principale est un terme général utilisé pour représenter la toute première rue commerciale mise en œuvre dans un district ou une petite ville coloniale. Quand la ville se développe, la rue principale devient son cœur. Depuis sa création, elle est plus qu'un marché de consommation pour les gens, c'est un lieu de shopping, de rencontre et de convivialité. C'est aussi un lieu qui se distingue par une belle architecture, un lieu intime de l'homme et son propre sens du temps et de l'espace. Il s'agit d'une partie de la mémoire collective de la ville.

Contrairement aux grandes villes, la rue principale d'El-Eulma, maintenant appelé 1er Novembre 1954, a encore le droit de revendiquer d'être le cœur et l'âme de la ville en dépit de l'attrait du nouveau quartier commercial de « Dubaï ». Toutefois, certaines parties de cette rue doivent être régénérées pour maintenir sa valeur historique

#### 4.7.4. Développement urbain d'El-Eulma :

Le développement urbain d'El-Eulma a été très rapide au cours des deux dernières décennies. Cette ville intermédiaire, de 120 mille habitants, s'est étendue dans toutes les directions. Maintenant, d'autres secteurs économiques viennent en outre renforcer celui de l'agriculture. Une zone industrielle d'environ 250 hectares dans le sud de la ville est déjà saturée. De nouveaux quartiers commerciaux ont fait leur apparition et le plus populaire de tous est « Dubaï ».<sup>198</sup>

La présente étude tente donc de répondre à deux questions liées au centre ville :

- Comment ce centre a été en mesure d'ajuster son plan initial de parcelles, d'îlots et de rues en réponse à l'évolution des exigences en matière de développement ?
- Est-ce que certaines formes, tailles et aménagements de parcelles, d'îlots et de rues se révèlent plus adaptables au changement et à une meilleure performance du centre ville?

#### 4.7.5. La naissance d'une rue commerçante nommée « Dubaï » :

Il ya dix ans, personne ne songeait à Dubaï comme un nom à donner à ce nouveau quartier dans le côté ouest le long de la rue principale d'El-Eulma. Ce n'est que lorsque certains jeunes commerçants, une sorte de gambadeurs, ont décidé d'importer des marchandises de Dubaï comme pionniers, puis de la Chine et l'Extrême-Orient plus tard.



Figure 20 : Rue en désordre à 'Dubaï', El Eulma, 2008.

<sup>198</sup> Diafat A., Madani S., Tacherift A. et Goze M., (2003a), "The Planned Cities Crossed By the Main National Road Rn5 in Algeria: Case of El-Eulma". In Petruccioli, Stella and Strappa ed.: 'The Planned City?'. Uniongrafica Corcelli Editrice, Bari - Italie, vol.2 pp. 510-513.

Cette activité commerciale se déroule dans un quartier résidentiel, qui ne répond pas à une telle énorme demande sur les services. Il est très intéressant de savoir comment cette idée « folle » a directement lié le quartier Dubaï au réseau international en court-circuitant toute les décisions officielles en Algérie. Les gens viennent faire leur shopping à Dubaï de partout dans le pays. Cette expérience a été si attrayante et populaire à l'échelle nationale que de nombreuses autres villes ont créé leur rue ou quartier Dubaï. Ne s'agit-il pas seulement d'un effet de mode ?

L'espace public n'est ni conçu ni préparé pour ce type d'activités. Ainsi, une sorte de ville en « désordre » semble faire obstacle à cette zone urbaine. Tous les espaces sont surpeuplés et les produits sont exposés tout le long des trottoirs, au point où les clients se trouvent obligés de marcher dans la rue côte à côte avec les voitures. Les résidents et principalement les propriétaires sont irrésistiblement tentés par la location du rez-de-chaussée pour le commerce contre un très grand profit, et de vivre dans les étages supérieurs avec toutes les difficultés résultant de la nuisible et bruyante rue d'en bas. (Voir Figure 20)

#### **4.7.6. Résultats de l'analyse :**

Le premier établissement humain a été conçu pour accueillir quarante ménages (quarante feux). Six grands îlots, répartis en une ou deux rangées de lots, découlent de la simple forme urbaine du plan initial. Les îlots du milieu sont composés de deux rangés laissant les dernières parcelles entre eux pour créer un retraits qui constitue la place centrale en face de l'Eglise. Les parcelles sont très grandes et de dimensions identiques 32m x 37,5m. (Voir Figure 19)

Par rapport au plan initial et lorsque El-Eulma est devenue un centre urbain, l'axe nord-sud est décalé d'un îlot à l'ouest traversant le théâtre et sa place dans le but de devenir l'une des principales rues commerçantes de la ville.

Beaucoup de transformations ont eu lieu au cœur de la ville, mais peu d'entre elles ont affecté la rue principale même aujourd'hui. Toutefois, l'Eglise transformée en une mosquée regarde le théâtre fermé depuis longtemps, alors que la rue principale a gardé son activité habituelle et se trouve maintenant bordée de cafés luxueux, de boutiques et d'équipements publics. Les marchés quotidiens, tel que Souk N'sa (Souk réservé aux femmes), et le quartier des grossistes sont regroupés dans la partie supérieure ou au Nord derrière la rue principale.

Même « Dubaï » n'a pas dérogé à cette règle, mais continue encore à être à proximité de la rue principale dans sa partie ouest pour se développer le long de la voie qui mène vers Sétif.

La méthode des études comparatives concernant l'évolution et les caractéristiques de performance de la taille et la forme de l'îlot utilisée par Siksna montre que « la valeur d'utiliser l'expérience historique du centre ville est que les qualités optimales et les conséquences prédictibles de certaines formes d'îlots ont été testées dans ce domaine à travers plusieurs villes. Dans le cas où ces îlots ont bien fonctionné ou parfois produit des effets

particuliers, il serait raisonnable de s'attendre à une performance similaire dans d'autres cas ».<sup>199</sup>

#### 4.7.7. Conclusion :

Nous pouvons affirmer qu'El-Eulma est la ville la plus dynamique dans le Grand Sétifois et qu'elle doit son importance dans les hauts plateaux à sa position sur la RN5.

La planification stratégique est nécessaire pour formuler à moyen et long terme des projets ou programmes pour le développement urbain. El-Eulma en tant que ville intermédiaire avec son échelle spatiale et humaine, peut être comprise, définie et physiquement planifiée.

La relation entre plan et programme qui est à la base de tout type de planification peut être plus directe dans le cas d'El-Eulma. Le centre ville, comme patrimoine, constitue l'origine de la ville et son histoire. L'imagerie et l'identité de cette ville ne peuvent être séparées de son centre et sa rue principale.

Nous devons repenser le tissu urbain parce que l'avenir de la ville ne peut être envisagé sans examiner le tissu urbain. C'est en combinant une disposition routière avec une définition des divisions parcellaires que nous fixons les termes de l'évolution de ce tissu, c'est-à-dire sa capacité à s'adapter constamment aux changements de la société. La question du tissu est un point clé, le lieu où se dévoilent les faux débats et où émergent de véritables différences.<sup>200</sup>

#### 4.8. Reconstruire la ville sur la ville à El Eulma :

Durant sa croissance, la ville d'El-Eulma a enjambé de grands espaces pour s'étaler ailleurs laissant autant de vides derrière. Ces espaces autrefois périphériques se retrouvent aujourd'hui au cœur de la ville en contact avec le centre historique auquel se pose un problème d'incompatibilité fonctionnelle et environnementale.

Ce qui engendre des quartiers quasiment en marge du développement de la ville et à l'écart de toute dynamique urbaine. Délaissés, en attente et en latence, sous occupés et dégradés, ces péricentres demeurent des foyers de pollution, des points noirs à éviter car ce sont des refuges de violence urbaine et d'insécurité. Toutefois, ils présentent une opportunité importante permettant de « reconstruire la ville sur la ville » et pouvant servir à combler les besoins de la population lorsque les ambitions de développement et d'élargissement du centre ville sont prises en charge.

---

<sup>199</sup> Siksná A., (1995), "A Method for Comparative Studies of the Evolution and Performance Characteristics of Block Size and Form", in Proceedings: 'Séminaire International de Morphologie Urbaine', Lausanne. (Deuxième Séminaire internationale de morphologie urbaine, Lausanne 23-26 juillet 1995. Actes recueillis par Michael Darin, Ville Recherche Diffusion, Ecole d'architecture de Nantes, 1996.)

<sup>200</sup> Panerai Ph., (1997b), « Villes, tissus, usages », in Revue EAV, N°3, Ecole d'Architecture de Versailles, Paris.

Certains quartiers de la ville, tel que Moulef Tourki (voir Figure 21), se trouvent marginalisé, dégradé et à l'écart de toute dynamique urbaine et sociale malgré leur situation stratégique en péri-centre. Ainsi, leur incompatibilité environnementale et leur exposition à une prolifération extensive des terrains vagues favorisent les fléaux et dérives qui renvoient une image négative des lieux et constituent un fardeau vis-à-vis du centre-ville et un sujet inquiétant pour les habitants du quartier et du voisinage.

Une analyse urbaine, menée avec nos étudiants de Master, à travers différentes approches et un diagnostic global, a abouti à l'identification des caractéristiques essentielles du quartier et a mis en évidence les éléments pouvant valoriser les points forts et corriger les problèmes qui ressortent lors de la synthèse. A l'issue de ce processus, une stratégie de développement urbain s'est dessinée pour cerner les zones d'intervention et prescrire les actions à entreprendre.



Figure 21 : Quartier Moulef Tourki, péri-centre sud d'El Eulma, 2017.

Donc, toute intervention urbaine sur ce genre de quartiers dégradés et délaissés doit mettre fin à leur marginalisation et saisir les opportunités qu'ils offrent afin de satisfaire les besoins et les ambitions de la ville. En vue de favoriser la couture entre le quartier Moulef Tourki et le centre-ville, un projet urbain doit englober toute la zone à rénover afin de poursuivre un développement urbain intégré et renforcer l'image de la ville d'El Eulma.

Mettre fin à la marginalité et la sous-occupation de ce quartier en profitant de l'opportunité foncière qu'offre la délocalisation des activités incompatibles avec l'environnement immédiat. Ceci est possible soit par l'insertion d'un projet urbain capable de restructurer le quartier et créer une nouvelle dynamique contribuant à son intégration au centre-ville par l'implantation d'équipements qui répondent aux besoins et aux nouvelles exigences de la vie

moderne, ou bien l'intégration d'un projet urbain capable d'aérer le centre-ville par la création d'un poumon urbain contribuant à la couverture du manque en matière de détente et de loisirs au sein de la ville.

La ville d'El Eulma doit ainsi se pencher sur ces faits urbains et mettre en place une stratégie urbaine pour renouveler l'image actuelle de ce type de quartiers en mettant fin à l'insécurité et le dysfonctionnement des espaces urbains, assurer une meilleure qualité du cadre de vie des habitants, dynamiser ces quartiers et les rendre plus ouverts sur le centre-ville, requalifier et valoriser les espaces publics délaissés pour offrir plus de convivialité, assurer la mixité fonctionnelle au cœur de la ville, coudre les tissus et assurer la continuité urbaine entre ces quartiers et leurs voisinages tout en améliorant l'accessibilité et la circulation dans ces zones mal structurées.

Faut-il noter aussi que face aux problèmes de développement de la ville, la délocalisation de certaines activités libère énormément d'espaces et offre l'opportunité de changer l'image urbaine et améliorer la qualité du cadre de vie du voisinage. Le projet urbain, comme stratégie pensée sur la ville existante, reproduit la ville sur elle-même et œuvre à reconvertir les espaces qui gênent le fonctionnement de la ville en espaces qui contribuent au dynamisme et assurent la réponse aux besoins des populations en matière d'équipements et d'espaces publics.

La ville d'El-Eulma, un lieu de passage et une place commerciale, s'est considérablement renforcée à l'occasion de la libéralisation de l'économie nationale. Son cadre bâti et la nature de ses équipements ne reflètent pas son dynamisme. Il y a lieu de réfléchir aux moyens adéquats pour remédier à ce problème et doter la ville d'aménités nécessaires à la vie de ses habitants et l'amélioration de son image à travers une stratégie urbaine qui facilitera l'exploitation de l'espace occupé par la caserne de la gendarmerie nationale (groupement d'intervention rapide) dont la délocalisation est déjà prévue par la ville.

Les espaces de quelques hectares en plein cœur de la ville, et de surcroît complètement entourés de clôtures, constituent de vraies barrières pour le développement urbain. Les délocaliser hors la ville serait une étape importante pour libérer de grands espaces qui offrent une opportunité foncière inestimable dont la ville a besoin pour changer son image urbaine et aérer le voisinage qui gagnera en attractivité.

La ville d'El-Eulma est l'un des bastions de l'économie informelle au niveau national, de nombreux lotissements se sont transformés en magasins et entrepôts pour donner naissance dans les années 1990 au quartier (ou Charaa) « Dubai ». Son centre ancien n'a pas beaucoup changé et il se trouve que certaines maisons de l'époque coloniale gardent encore leur aspect rural. Gagner au cœur de la ville un espace stratégique de quatre hectares, actuellement occupé par la caserne de la gendarmerie nationale, offrira la possibilité à El Eulma de conforter son rôle de lieu de passage et de place commerciale qui s'est considérablement renforcée à l'occasion de la libéralisation de l'économie algérienne.

Les vides urbains forment un thème privilégié du projet urbain qui les considère comme une opportunité pour la couture urbaine entre les tissus en discontinuité spatiale. Ainsi, leur requalification favorise la mise en harmonie des différentes pièces de la ville et participe à l'amélioration de son image globale. La démarche du projet urbain a une vision à long terme, ce qui convient à ce genre de situation.

La vitalité de la démarche dynamique du projet urbain ouvre des perspectives pouvant faire émerger la notion de renouvellement urbain, alors que le concept de reconstruction de « la ville sur la ville » trouvera certainement son chemin dans le cas de la ville d'El-Eulma qui projette de reconquérir des espaces à l'abandon ou qui présentent des friches potentielles dans un avenir proche.

L'analyse urbaine approfondie fournit les informations et données nécessaires à la compréhension des enjeux urbains qui orientent le développement urbain de cette ville et les tendances futures de son urbanisation. L'approche à suivre est d'identifier les interventions urbaines à entreprendre au sein de ces espaces qui gênent le fonctionnement de la ville.

En effet, développer une stratégie de reconstruire la ville sur elle-même pourra non seulement lever l'obstacle de la barrière urbaine et régler le problème de transition entre différents tissus mais aussi offrir de nouvelles opportunités d'accueillir des équipements et espaces publics nécessaires, réintégrer dans la ville les espaces dont le fonctionnement est gênant à travers une solution appropriée tel que le renouvellement urbain et doter El-Eulma d'aménités indispensables à la vie de ses habitants et améliorer son image à travers les opportunités foncières disponibles ou à libérer en son centre.

## Chapitre 5 : Tissus anciens et stratégie patrimoniale

*L'antagonisme du passé et de la modernité ne doit pas rester conflictuel, nous devons tendre à réaliser cette synthèse dialectique qui n'oppose pas un état à l'autre mais affirme le caractère dynamique d'une succession d'états changeants et générateurs les uns des autres.*

Stéphane Gruet: in POIESIS. Architecture, arts, sciences et philosophie. N°2, "La proportion et la composition".

### 5.1. Introduction :

Une attention toute particulière est accordée aujourd'hui à l'existant, au patrimoine légué par l'histoire, à la pérennité de la forme urbaine. Au-delà de l'intérêt rétrospectif, la connaissance historique du phénomène urbain permet de réintégrer au sein de la ville tous les plis de la connaissance du passé.<sup>201</sup>

Les tissus anciens, et les tissus urbains en général, sont constitués, en grande partie, d'espaces publics et collectifs. Or, la protection du patrimoine urbain sous toutes ses formes ne peut se faire que par une approche d'ensemble qui prend en considération toutes les caractéristiques de l'espace urbain dans leur diversité et complexité ; tels que la protection juridique, les instruments de planification urbaine, la gestion de l'habitat, l'aménagement pour le transport et ainsi de suite. Le décret exécutif 16-55 de 2016, fixant les conditions et modalités d'intervention sur les tissus urbains anciens et dans son Article 2, stipule que le tissu urbain ancien objet d'intervention est un ensemble d'immeubles et de constructions présentant un état de vétusté, de dégradation, d'insalubrité et des insuffisances, au regard des exigences réglementaires, en terme d'habitabilité, de confort, de sécurité, de viabilité, d'infrastructure, d'équipements ou d'espaces publics.

Certaines mesures en général transforment, voire renforcent, la valeur d'usage du patrimoine bâti concerné. Raisonnablement, il serait inutile d'en faire un site « archéologique », mais de le valoriser sous différents aspects et particulièrement en lui donnant un usage qui l'insère dans la vie présente.

En Algérie, les capacités de mener la préservation du patrimoine bâti sont appréciables, toutefois il est nécessaire d'améliorer le montage institutionnel pour permettre la création d'une structure chargée de la mise en œuvre de plans de sauvegarde des vieilles villes, qui soit unique et représentative, dotée d'un pouvoir décisionnel et d'une autonomie d'action. Il faut souligner l'importance d'adopter une approche sociale et économique intégrée et participative. Certes, la concrétisation implique plusieurs acteurs publics et privés, dont le partenariat est le résultat de longues négociations préalables. Cette réalisation s'inscrit dans la durée, celle d'un projet stratégique de ville, et nécessite un phasage flexible éclairé par des

<sup>201</sup> La composition urbaine, Note et essai bibliographique, octobre 1996, Centre de documentation de l'urbanisme (CDU), p. 15. Url : [Consultée, le 12/7/2018]  
[http://www.cdu.urbanisme.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/composition\\_urbaine\\_cle013737.pdf](http://www.cdu.urbanisme.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/composition_urbaine_cle013737.pdf)



projections à long terme des capacités financières disponibles. Culture, patrimoine et tourisme forment généralement un ensemble cohérent dans l'économie urbaine et contribuent à la création de richesse tant convoitée par nos villes.

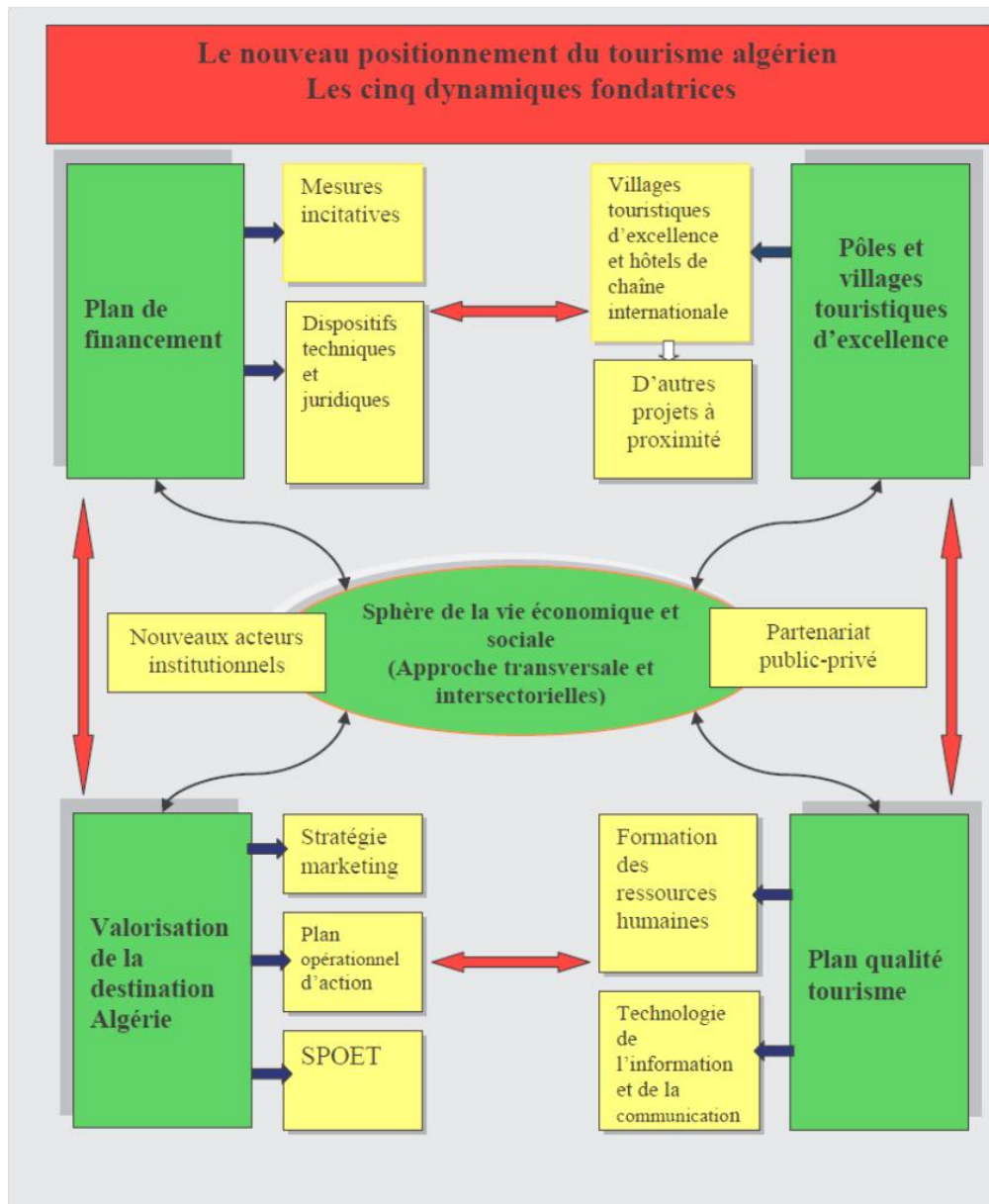


Figure 22 : Les cinq dynamiques de la mise en tourisme de l'Algérie  
 Source : Mohamed Sofiane IDIR, (2013).<sup>202</sup>

Les orientations stratégiques d'aménagement touristique dans le cadre d'un développement durable, pour l'ensemble du pays ainsi que pour chacune des parties du territoire national, sont exprimées dans le Schéma Directeur d'Aménagement Touristique « SDAT 2025 », qui constitue en principe une partie intégrante du Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT 2025). (Voir Figure 22)

<sup>202</sup> Mohamed Sofiane IDIR, (2013), « Valorisation du patrimoine, tourisme et développement territorial en Algérie : cas des régions de Bejaïa en Kabylie et de Djanet dans le Tassili N'Ajjer », Thèse de Doctorat, S/Direction du Dr. Améziane FERGUENE, Université Pierre Mendès-France, Grenoble.

Le SDAT 2025 est de ce fait un instrument qui traduit la volonté de l'Etat de valoriser le potentiel naturel, culturel et historique du pays et de le mettre au service de la mise en tourisme de l'Algérie afin de la hisser au rang de destination d'excellence dans la région euro-méditerranéenne.<sup>203</sup>

Des tissus anciens d'une qualité constructive remarquable et prouvant leur résistance aux mouvements sismiques, comme la Casbah d'Alger, ont effectivement révélé une solidité surprenante face à l'absence d'entretien. D'autres, dans le Sud, ont bénéficié de conditions climatiques favorables, comme la médina de Boussaâda, longtemps sous occupée et relativement conservée. Certains, comme de nombreux Ksour, servent par contre de carrières de matériaux de construction, ou bien sont dépouillés des matériaux récupérables (colonnes, carreaux de céramique, sanitaires ...) comme les maisons murées de la Casbah d'Alger.

La gestion et la conservation, le développement et la valorisation du cadre bâti et des territoires urbains faisant partie du paysage urbain historique, requièrent une vision en mesure de promouvoir l'intégration, la prise en compte et la mise en valeur de la culture et du patrimoine dans les politiques et stratégies de développement urbain. Le dialogue instauré pourrait certainement être ouvert entre tous les niveaux de gouvernance à l'échelle du territoire et ne serait que bénéfique pour toutes les parties prenantes.

Compte tenu de cet esprit, plusieurs contrées d'Algérie sont présentées dans ce qui suit pour exprimer la richesse et les opportunités offertes par le milieu urbain de nos villes qui n'attendent que plus d'attention de la part des autorités, locales et nationales, et aussi de la part des citoyens qui sont appelés à prendre conscience et être sensibles à ce qu'ils possèdent afin d'affirmer leur identité et tirer profit sur le plan social et économique. A cet égard, les tissus anciens verront leur statut s'améliorer au sein d'une stratégie patrimoniale partagée.

## **5.2. Tissus anciens et espaces publics à requalifier à Bordj Bou Arreridj (BBA) :**

Les tissus anciens offrent l'opportunité de proximité des équipements et services existants. Leur situation stratégique attire les investissements en matière de commerce et de loisirs. Des lieux de mémoire collective peuvent servir de repères et d'identité aux populations de ces quartiers et peut être même de toute la ville. Toutefois, ces tissus font face à de multiples problèmes de vétusté et de déclin de leur activité économique suite à la délocalisation de certaines fonctions urbaines vers la périphérie.

La cité des jardins à Bordj Bou Arreridj (BBA), où se trouve l'ancien siège de la Wilaya, est située en péricentre. Elle donne sur le boulevard Houari Boumediène dont la requalification

<sup>203</sup> Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement et du Tourisme MATET, (2008), « Schéma Directeur d'Aménagement Touristique 'SDAT 2025' », Livre 2 : 'Le plan stratégique : les cinq dynamiques et les programmes d'actions touristiques prioritaires', Alger, Janvier 2008.

devient pressante. C'est une zone à forte concentration d'équipements et de services divers. Cette position stratégique dans l'armature urbaine n'a pas épargné le cadre bâti de tomber dans la vétusté et la désertion de certaines fonctions administratives, pour preuve la Wilaya a même transféré son siège dans la périphérie ouest de la ville. (Figure 23)



Figure 23 : Vue générale sur BBA.

Le projet urbain s'intéresse à la problématique des tissus anciens et développe une démarche cohérente pour régénérer les formes urbaines en difficulté, tel est le cas de Bordj Bou Arreridj, et facilite la requalification des espaces publics majeurs à l'image du boulevard Houari Boumediène. L'intérêt du projet urbain à l'implication des différentes parties prenantes dans le processus du projet qui pourrait permettre d'assurer une stratégie de développement partagée et durable au sein du quartier de la cité des jardins.

Un diagnostic de la zone a été fait par nos étudiants de Master, à travers une approche typomorphologique combinée avec une autre paysagère, environnementale et fonctionnelle afin de tirer les informations et les données utiles pour appuyer l'intervention urbaine la plus adéquate. C'est ainsi qu'une analyse projectuelle a été adoptée pour développer une démarche de projet urbain en mesure de sauver les anciens tissus urbains en difficulté. L'intervention sur le quartier de la cité des jardins s'attelle à donner à l'espace délaissé par l'ancien siège de la Wilaya le rôle d'un élément de convergence capable de mettre en œuvre la couture entre le centre-ville et les nouveaux tissus. Le boulevard requalifié bénéficie de l'aménagement de ses abords.

### 5.2.1. Entrées de ville et valorisation de l'image de BBA :

Les entrées de villes se trouvent en face de vastes espaces de la périphérie urbaine et confrontent naturellement le problème de discontinuité du bâti tout autour. Elles se situent sur des axes routiers importants qui mènent vers l'intérieur de l'agglomération et parfois des activités socio-économiques s'installent anarchiquement, au point où elles portent atteinte à l'image de la ville.

Ces espaces en transformation continue, se trouvent aussi en périphérie urbaine où tout type d'extension est permis. Les entrées de villes situées sur les axes routiers suivent des espaces linéaires, toujours en extension, ce sont des endroits prioritaires d'intervention, vu leur développement très rapide. C'est ici que l'on doit afficher une image valorisante de la ville. Donc, l'intervention sur ces espaces permet à la ville de soigner son image et exprimer ses ambitions à travers ce qu'elle propose à ses visiteurs au niveau de ses portes à potentiel foncier.

L'entrée nord-est de la ville de BBA marque l'arrivée de la RN76 venant de Zemmoura et possède de vastes espaces naturels coincés entre l'autoroute est-ouest et la limite de la ville. L'étalement urbain ne se fait pas attendre et se développe au détriment des terres agricoles. Alors, une intervention urgente se profile pour intégrer un projet urbain capable d'améliorer l'image de la ville et coudre les nouveaux tissus avec les anciens.

De même l'entrée nord-ouest, malgré sa position stratégique de part et d'autre de la RN106 venant de Medjana et à proximité aussi de l'autoroute est-ouest, avec son paysage naturel exprimé par les terres agricoles et les oliviers, elle a connu une explosion anarchique du bâti à cause de la forte croissance démographique qui a impacté non seulement la répartition spatiale, mais également l'occupation et l'usage des sols et l'organisation des services. En plus, la servitude de l'oued qui se situe à la périphérie de cette zone, participe agréablement au paysage naturel mais délimite un périmètre inondable.

Le projet urbain permet à travers ses principes de requalifier les espaces sans statut urbain afin de les intégrer dans la ville. Recoller les espaces périphériques autour des entrées de villes est l'un de ses objectifs pour en faire des vitrines qui améliorent l'image de la ville et attirer les investissements nécessaires à son développement.

### **5.3. Villes-ports et leurs hinterlands :**

Un port offre un site d'abri pour les navires, naturel ou artificiel selon sa situation, souvent logé dans une baie ou une anfractuosité du rivage, voire un estuaire. Ce type de localisation est surreprésenté parmi les villes du monde, en raison de la persistance de coûts plus bas pour les transports maritimes (encore aujourd'hui) que pour les transports terrestres. Le nombre important des villes en situation littorale accentue la vulnérabilité urbaine face aux changements climatiques et au risque de relèvement du niveau des mers.

La fonction portuaire, souvent associée au commerce, apporte aux villes une plus grande ouverture aux échanges, car les villes-ports ne sont jamais isolées mais toujours insérées dans des réseaux, qu'il s'agisse des créations de colonies en Méditerranée (Marseille issue de la Phocée grecque) ou des grands ports asiatiques récemment développés sur les routes de porte-conteneurs. Les ports sont aménagés pour l'embarquement et le déchargement des navires

(quais, appareils de levage, entrepôts). Leurs principales fonctions les spécialisent en ports de pêche et de transport.<sup>204</sup>

Deux grands types de villes-ports peuvent être distinguées : celles dont la fonction portuaire, souvent ancienne, s'articule sur les productions et les activités d'une région plus ou moins vaste (l'hinterland du port), et celles qui sont des villes spécialisées, simples nœuds ou escales sur les grandes routes maritimes.<sup>205</sup>

La révolution du transport par conteneurs, articulée avec d'autres modes de transport (rail et route) a ainsi pu donner lieu à la création de ports entièrement nouveaux, tel Gioia Tauro sur la côte italienne, face à la Sicile, sur un itinéraire important pour l'approvisionnement de l'Europe. Mais le plus souvent la fonction portuaire ne s'appuie pas que sur des équipements logistiques, elle induit des industries de transformation des produits importés, alimentaires comme à Marseille ou Nantes, mais aussi la sidérurgie à Dunkerque ou à Fos. Elle s'appuie aussi sur des activités de service qui facilitent les transactions internationales (assurances, transport, douanes).

Les ports sont de moins en moins souvent gérés par les villes, mais par des associations (Port autonome) ou des entreprises privées concessionnaires. La conversion des installations portuaires désaffectées à de nouveaux usages urbains a donné lieu à d'importantes opérations de rénovation urbaine et de réappropriation des zones portuaires pour les habitants des villes ou les activités touristiques. Après Baltimore, maint front de mer (*waterfront*) s'est ainsi reconverti, transformant les *piers* (quais) en promenade et les *docks* (entrepôts) en lofts pour la résidence, les commerces ou les bureaux (réaménagement des *Docklands* à Londres). La mode a gagné jusqu'aux anciens ports fluviaux près du centre des villes (canal Saint-Martin à Paris).<sup>206</sup>

Le débat sur les quartiers anciens est toujours d'actualité, la question des transformations urbaines et architecturales est le reflet des recompositions au cours du temps selon les besoins d'occupation des populations successives, leurs cultures et leurs histoires. Ces centres historiques forment l'identité de la ville, la mémoire vivante de ses valeurs, de sa culture et de l'histoire de ses habitants. Cette réalité leur confère le statut de patrimoine historique où se trouvent mêlées les valeurs sociales, urbaines et architecturales. C'est le cas des villes portuaires et leurs vieux quartiers de la marine qui, autrefois attractifs et symboles de dynamisme, accueillaient des familles et de nombreuses activités. Aujourd'hui, ils tombent en ruine et sont désertés par leurs populations emportant dans leur sillage l'esprit des lieux et le tissu social qui le sous-tendait.

---

<sup>204</sup> Denise Pumain, Thierry Paquot, Richard Kleinschmager. (2006), « Dictionnaire La Ville et l'Urbain », Anthropos-Economica, pp.320, collection Villes, p. 94.  
<https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00266515/document>

<sup>205</sup> César Ducruet, (2004), « Les villes-ports, laboratoires de la mondialisation », thèse de doctorat, Université du Havre.

<sup>206</sup> Denise Pumain, op. cit., p. 95.

L'aire du secteur de fronts de mer (à l'image de la ville portuaire de Jijel en Algérie), noyaux urbains anciens présentant parfois un état de vétusté assez prononcé (voir Figure 24). Des études de renouvellement urbain sont alors requises pour essayer d'améliorer l'image de ce type de pôles importants, surtout en méditerranée. Il est possible de mener des opérations de patrimonialisation sur les parcelles d'anciens édifices démolis afin de revaloriser ces fronts de mer et réinterpréter les caractères spécifiques de leurs étendues.



*Figure 24 : Vue sur la ville et le port de Jijel.*

Les expériences vécues ailleurs ont démontré que ces espaces, bénéficiant de friches urbaines à proximité, présentent une opportunité formidable pour récupérer ces quartiers autrefois hauts lieux de culture urbaine et de réussite économique, en permettant à la ville de regagner ses espaces urbains et son image d'antan.

Dans cette optique, les approches et les savoirs-faires mis en œuvre à travers les études de préservation du patrimoine offrent beaucoup de possibilités pour sauvegarder cet héritage inestimable et le revitaliser afin de contribuer au développement de l'activité touristique dont la capacité de générer l'emploi est énorme.

La préservation de ce patrimoine urbain et architectural doit se faire sans entraver son évolution et ses transformations suivant les besoins de la vie contemporaine. Une analyse typo-morphologique approfondie jettera certainement la lumière sur l'insertion la plus adéquate de nouveaux projets dans ce genre d'anciens tissus urbains.

#### **5.4. Béjaïa à la reconquête du vieux port :**

Les vieux ports, comme celui de Béjaïa, font partie de la mémoire collective des villes qui les entourent. Ils ont leurs gloires et leurs déclins, mais ils restent toujours l'espace intermédiaire entre la ville et la mer. Ces deux entités corrélatives, où le port est le lieu de transit par lequel s'opèrent les relations entre la ville et l'avant pays, sont marquées par la concentration des

activités industrielles dans le port, qui a étendu leur infrastructure, et la ville fit du port un élément majeur dans la structuration urbaine.

L'histoire récente a révélé que les villes portuaires ont été confrontées à plusieurs changements dues à la croissance économique et urbaine, telle que la délocalisation des fonctions portuaires et généralisation de la conteneurisation, ainsi qu'à l'apparition du réaménagement des interfaces Ville-Port et des façades maritimes. Aujourd'hui sous l'effet des crises économiques, écologiques et le manque des ressources, les villes portuaires ont développé de nouvelles stratégies afin d'assurer une concurrence économique et de répondre à des demandes diverses. La dualité de la ville portuaire, attractive ou répulsive, après le déclin des vieux ports (transport maritimes et de voyageurs) et le développement de certaines activités liées à la plaisance exige l'émergence d'une nouvelle notion de la ville-port et le développement des espaces d'interconnexion.



*Figure 25 : Vue du haut de la place Guidon sur le Port de Béjaia.*

Béjaia est une ville industrielle et portuaire caractérisée par un site escarpé et une déclivité importante. La difficulté de trouver une stratégie d'aménagement du site portuaire, là où ce dernier présente une barrière aussi bien physique que fonctionnelle à la continuité formelle, et cela empêche la ville de profiter de l'une de ses ressources naturelles, qui est la mer, son véritable élément identitaire. C'est ainsi que Béjaia est considérée comme l'une des villes qui tournent le dos à la mer. Or, la place du vieux port est une partie du centre historique de la ville, là où la place du 1er Novembre (Ex Guidon) et la Casbah ouvrent des vues panoramiques sur la mer, contrastée par le vieux port avec ses espaces délaissés. (Figure 25)

Le projet urbain participe, par sa dynamique, dans la construction d'une image forte et d'un projet de développement global partagé par l'ensemble des décideurs en présence et par la société civile. La reconquête des espaces portuaires a été progressivement un défi pour les investisseurs économiques dans la production énergétique renouvelable, des activités touristiques et de la gestion environnementale de l'espace urbain. La multiplicité et la complexité des activités proposées pour la reconquête des friches portuaires afin de

réconcilier la ville avec la mer, ont rapidement posé des conflits d'usage : entre la ville et le port, entre le tourisme et l'industrie et entre l'espace naturel et l'espace construit.

L'approche comparative avec des villes portuaires en méditerranée fera profiter Béjaia des expériences qui ont fait leurs preuves de réussite ou d'échec. Une lecture des différentes stratégies de reconquête des friches portuaires révèle la direction que cette ville doit prendre pour orienter la démarche à laquelle elle doit s'atteler afin de retenir l'intervention la plus adéquate au niveau de son port.

La reconquête de ces friches portuaires permettra de créer des espaces urbains à la hauteur des nouveaux défis, récupérer l'espace portuaire en déclin de Bejaia et remonter la difficulté du site qui a accentué le divorce entre la ville et la mer.

Cette réalité ne doit pas occulter le fait que les politiques touristiques conduites par l'Etat depuis 1966 ont eu un faible impact sur le développement touristique en Algérie. Ces politiques n'ont pas réussi à asseoir un environnement adéquat au développement du tourisme, en termes, notamment, de mise en place d'un appareil technico-économique indispensable à la pratique de cette activité. L'inefficacité de ces politiques a été un frein pour la région de Béjaia qui, compte tenu de son potentiel, était prédestinée à devenir un territoire touristique. Par ailleurs, le territoire de la région tire son dynamisme d'une agglomération de petites et moyennes entreprises hétérogènes appartenant aux divers secteurs de l'activité économique.

La dynamique de création d'entreprises privées à Béjaia a enrichi le tissu économique de la région qui repose sur une diversité de secteurs d'activité (industrie, pêche, agriculture et activités tertiaires) ; à l'image du groupe Cevital au niveau du port. Elle renvoie à un processus d'agglomération basé sur une concentration spatiale d'activités économiques hétérogènes qui ne présentent pas à priori des complémentarités.

### **5.5. Régénération d'El Koudia : noyau initial de la ville de M'sila**

Koudia Djaafra à M'sila, illustre bien l'exemple d'un espace intermédiaire entre deux parties du centre ancien de la ville, qui offre la possibilité de tisser le lien entre elles. Leur richesse historique, patrimoniale et paysagère les promeuvent d'être un fer de lance pour transformer l'image de la ville et impulser le développement de son économie locale en vue de créer une nouvelle centralité.

Avec l'évolution technologique et l'expansion démographique accélérée, les villes se trouvent en face d'une nécessité de répondre à la croissance des besoins, ce qu'effectue une urbanisation accélérée traduite par des transformations à leurs intérieurs. C'est l'acte de reconstruire la ville sur elle-même, qui confère à chaque friche urbaine, poche vide ou zone délaissée un potentiel foncier de grande importance.



Les centres historiques en Algérie avec la nature de leur bâti, se trouvent exposés aux risques naturels et la menace de disparaître. Ils se transforment en zones délaissées et isolées au cœur de la ville ; c'est ainsi le cas de la zone d'El Koudia à M'sila, qui crée une rupture en plein centre ancien après avoir été frappée par un séisme en janvier 1965.

Cette catastrophe naturelle a dévasté la zone d'El Koudia (ex-Kherbet Tellis) en effaçant son identité et sa valeur historique, sociale et économique. Elle représente aujourd'hui un terrain vague qui marque la discontinuité entre deux vieux quartiers de Msila : El-Argoub et Djaafra. Actuellement, un marché informel occupe les lieux et aggrave la rupture entre ces deux parties historiques de la ville.



Figure 26 : El-Argoub à l'ouest d'Oued K'sob et Djaafra à l'est, M'sila.

Source : Image Google Earth du 11/06/2018.

A cet effet, une démarche de couture urbaine et de tissage s'impose à travers la récupération des espaces délaissés et l'établissement des liens entre les entités formant la ville afin de les intégrer dans leur environnement urbain. Une telle intervention urbaine s'inscrit dans les objectifs du projet urbain qui prône le renouvellement de la ville et la régénération urbaine en impulsant le développement durable.

### 5.5.1. El-Argoub : noyau historique de la ville de M'sila

Les centres anciens sont un témoignage vivant de grandes civilisations qui ont joué et continuent à jouer un rôle déterminant dans le fonctionnement du monde d'aujourd'hui. Ils contiennent un patrimoine bâti important qui peut représenter un potentiel pouvant favoriser leur développement culturel, économique et social, autrefois attractifs et symboles de dynamisme. Jusqu'à une époque récente, ils ont su conserver remarquablement leur structure et leurs aspects. Sous l'effet le plus néfaste de la modernisation et de l'étalement des villes, ces centres historiques se voyaient perdre leurs authenticités, leurs significations historiques et leur rôle sur les plans économique et social. Ils ont vu et voient encore leurs fonctions traditionnelles s'affaiblir voire disparaître et leur bâti se dégrader. En l'absence d'intervention

publique les centres anciens sont voués à la vétusté, à la perte d'attractivité et à la marginalisation.

En mettant en lumière le quartier El-Argoub, noyau historique de la ville de M'sila et témoin d'un passé historique, avec sa vitalité économique et la richesse, même symbolique, de son patrimoine historique et environnemental, il reste un lieu de référence pour une grande partie de la population de la ville. Ce patrimoine n'est pas seulement constitué par des édifices de grande valeur architecturale, mais aussi par les différentes articulations spatiales et morphologiques du tissu urbain et par le lien étroit qui existe entre l'habitat, les activités de production et de commerce et la multiplicité des lieux publics. Ce riche passé historico-culturel, conforté par une intégration parfaite du bâti au site naturel concourt pour conférer au quartier et même à la ville une image mythique.

Mais El-Argoub n'échappe pas aux difficultés de la société urbaine : perte de rôles socio-économiques, insécurité, délinquance, dégradation du cadre bâti et de l'environnement, liés avant tout aux transformations urbaines successives à l'effet de l'urbanisation accélérée de ces dernières années et la modernisation urbaine qui l'a affecté. Une attention particulière à ce patrimoine pourrait le sauvegarder et le mettre en valeur. Donc, il y a urgence de régénérer les tissus urbains anciens et sauvegarder l'héritage dont ils recèlent sans entraver ni leur identité ni le développement de la ville. Il est clair qu'El-Argoub nécessite une stratégie urbaine pour protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel du quartier.

M'Sila, à l'instar d'autres villes algériennes, fait face à une croissance urbaine démesurée induisant une forte consommation de l'espace d'une manière anarchique et incontournable, rendant difficile sa gestion territoriale. Par ailleurs, l'héritage urbain de l'ancienne époque (coloniale et traditionnelle) et l'essentiel des espaces centraux de la ville, souffrent d'un manque d'entretien et portent des signes de dégénération : cadre bâti dégradé et vétuste, dévalorisation des tissus anciens et une production architecturale récente sans références, mélange de formes et de styles dans un désordre visuel total qui donne une mauvaise image à cause de toutes ces influences sur notre patrimoine qui risque de disparaître. A cet effet, il faut savoir comment revitaliser le tissu urbain et sauvegarder l'héritage sans figer l'identité et le développement de la ville.

Le Quartier El-Argoub, noyau historique de la ville de M'sila, est fondé en 1516 par les turcs sur le côté Ouest du Oued K'sob. Etant donné sa valeur architecturale et urbaine, ses principes d'organisation spatiale et surtout son importance dans la vie sociale de la ville, le quartier avec sa place (la place des martyrs) est le point le plus fréquenté par les gens de la ville, un lieu d'échange très important et un poumon économique et social par excellence. Il a aussi une vocation commerciale et comporte une mixité des tissus entre l'architecture coloniale et l'architecture traditionnelle. Ce quartier doit être protégé et adapté aux exigences de la vie moderne. Revaloriser, insérer, relier et réintégrer l'ancien quartier d'El-Argoub au reste de la ville actuelle est une priorité qui s'impose.

Les interventions de renouvellement sont ponctuelles et hétérogènes, elles manquent de coordination et restent spécifiquement animées par des stratégies dirigées vers des enjeux individuels à caractère spatial, social et économique. Cependant, la coordination de ces interventions dépend de la réussite d'une éventuelle stratégie globale concernant ces tissus. En considérant qu'une opération de renouvellement suppose l'inscription à un projet stratégique et global, les interventions des différents acteurs ne prendront du sens et de la cohérence que si les stratégies des différents acteurs convergent vers une stratégie partagée.

Le quartier El-Argoub représente un témoignage de l'architecture et de l'histoire de M'sila, son renouvellement peut jouer un rôle important dans le développement de la ville où ce quartier offre l'opportunité de donner une importance au centre ville ancien et de proposer un cadre architectural et urbanistique rentable qui répond aux besoins de la population et de la ville.

Prétendre à une stratégie de renouvellement urbain, dans un contexte tel que celui du quartier El-Argoub, pourrait être entravée par de nombreux facteurs ; notamment ceux qui participent et influencent la forme urbaine. Des enjeux politiques conflictuels et une gestion inappropriée risquent de gêner l'aboutissement des actions et la mobilisation des habitants issus d'une structure sociale duale.

Tenter de préserver le patrimoine local, par la mise en valeur et la redynamisation de tout le tissu du quartier, se fait sur la base d'une vision globale de sauvegarde. Ensuite, il y a lieu d'insister sur l'intervention à travers des points estimés stratégiques dans le tissu du quartier : place des Martyrs, rue principal du quartier partant de la place, etc. Une telle préoccupation doit inclure la mise en valeur et la restauration du patrimoine délaissé, le renforcement de la liaison entre le quartier et le reste de la ville tout en revalorisant son image.

L'intérêt aussi est de garder l'ancienne structure tout en développant les activités spécifiques relatives à sa vocation culturelle, commerciale et sociale. Le respect des valeurs historiques et du style architectural n'exclut pas l'introduction des impératifs contemporains sans créer une cassure avec le passé. Les interventions architecturales et urbaines sur l'espace urbain, gagnent en qualité lorsqu'on s'attache aux enjeux socio-économiques, à la société et à ses différentes actions.

La tentative de préserver ce quartier, en veillant sur son grand potentiel structurant et sa forte image dans la mémoire des habitants de la ville de M'Sila, impulsera certainement le renouveau du tourisme culturel et la quête identitaire d'authenticité de la part des visiteurs. Ce qui donne également un sens aux politiques de préservation et de mise en valeur du patrimoine. Le tourisme joue alors un grand rôle dans le processus de sauvegarde du patrimoine, mais la mauvaise gestion de ce dernier et l'incompréhension de ses mécanismes font de lui un secteur qui peut nuire au patrimoine culturel des villes historiques. Cependant, le développement durable du tourisme culturel qui cherche un équilibre entre les activités économiques, la cohésion sociale et la préservation des ressources culturelles semble être la

solution la plus adéquate pour parvenir à un écotourisme qui préserve d'une manière saine cet héritage.

## 5.6. Espace oasien et ordre écologique : cas des Ksour Algériens

La question du devenir des villes sahariennes est plus actuelle que jamais. A propos des Ksour (pluriel de Ksar) par exemple, c'est une richesse patrimoniale sûre de l'Algérie profonde. Ces perles de notre chère patrie ont traversé les siècles pour échouer enfin, vers l'âge d'Internet, sur le rivage d'une croissance urbaine des plus effrénées qu'a connue notre histoire urbaine. Le sauvetage de ces épaves est-il possible aujourd'hui ? S'agit-il d'une simple opération de « réanimation urbaine » concernant ces entités sahariennes ou plutôt d'un projet de développement urbain durable s'inscrivant dans la logique de la mondialisation pour asseoir l'économie de marché.

L'Algérie en optant pour ce système économique afin de s'intégrer le plus tôt possible dans le processus de globalisation, est condamnée à traduire à court terme ces nouvelles orientations du point de vue spatial et social sans oublier les particularités de son milieu et les spécificités de son patrimoine, notamment au Sahara.

Le territoire saharien a un rapport particulier à la ville (Côte, 1998). L'urbanisation y est originale également par les formes qu'elle revêt, qui ne sont pas assimilables à celles qu'elles présentent dans le Nord du pays. Formes identifiées ici non à travers le style de bâti existant – type Ksar ou autre – mais à travers la taille et les processus actuels qui meuvent les localités.

Côte démontre d'ailleurs que « la micro-urbanisation du territoire saharien, lorsqu'elle s'appuie sur la structure solide de réseaux villageois, peut permettre de faire l'économie de grandes villes, dont le poids est pesant au sein de territoires peu peuplés, et la gestion délicate en milieu aride fragile ».<sup>207</sup> En revanche, l'espace oasien a besoin de préserver son équilibre urbain et écologique.

Toute initiative de sauvegarder le patrimoine saharien doit poursuivre l'éco-tourisme en tant que démarche, car la restauration des Ksour, dans l'optique de leur destinée passée, ne peut être maintenue, de crainte de voir l'écosystème oasien homme-fouggara-ksour-palmeraies, transformé en « écomusée ». Il est noté aujourd'hui que la jeunesse émigre à l'étranger ou au nord du pays car l'agriculture ne représente aucun attrait commercial. Cependant des solutions existent, notamment celles liées au tourisme.

Le succès d'une stratégie de planification durable fondée sur l'écotourisme dépend de l'implication efficace des personnes concernées. Les décisions précédentes prises sans consultation des populations ont montré leurs limites. Il est important de réconcilier les

<sup>207</sup> Côte, M., (1998), « Dynamique urbaine au Sahara », *Insaniyat / إنسانيات* [En ligne], 5 | 1998, mis en ligne le 31 mai 2013, [consulté le 09 août 2018].  
<http://journals.openedition.org/insaniyat/11818> ; DOI : 10.4000/insaniyat.11818

intérêts de l'État avec ceux des individus et de la communauté afin de s'assurer d'une implication et d'un concours efficaces des utilisateurs dans le programme.

C'est pourquoi les associations religieuses, les *zaouïas* traditionnelles et les tribus qui constituent l'épine dorsale de la société civile du Sahara, ne doivent pas être ignorées. Ils peuvent être des vecteurs dans tout projet visant à développer ces régions. De nombreuses études scientifiques ont montré que les associations traditionnelles sont toujours persistantes et très influentes dans tout le pays. Ce dynamisme associatif mérite d'être analysé positivement pour pouvoir être intégré dans tout processus de développement.<sup>208</sup>

## 5.7. Préserver le vieux Ksar de Bou Saada :

### 5.7.1. Introduction :

Le trésor de la ville de Bou Saada réside dans son Ksar dont la renommée dépasse les frontières nationales. Cet héritage historique continue à subir des dégradations sur les plans architectural et urbain et ne bénéficie d'aucun entretien, il menace ruine et risque de disparaître si aucune mesure de sauvegarde n'est entreprise. L'utilisation de nouveaux matériaux et techniques de construction pour réparer les anciennes bâtisses ou faire des extensions accentue cette perte et porte préjudice au cadre bâti et son cachet architectural. (Voir Figure 27)



Figure 27 : Vue sur la ville de Bou Saada.

<sup>208</sup> Farida Naceur, Issyad Ag Kato et Léo Dayan, (2004), "Eco Tourism for a Territorial Strategy of Local and National Sustainable Development: Case Study of Algeria - the Strategic Interest of the Ksour and an Eco Saharan Tourism - Means and Conditions of a Saharan Sustainable Tourism", European and International Actors, Practices and Researches to implement Sustainability. <http://www.apreis.org>

La priorité aujourd'hui est de préserver le Ksar et mettre en valeur tout ce qui représente un tel patrimoine. Une telle action peut améliorer le cadre de vie et de travail de la population locale qui a les ressources nécessaires pour maintenir l'esprit du Ksar dans toutes ses dimensions : sociales, culturelles et historiques.

Tout doit être fait pour inciter les autorités locales et régionales à se pencher sur la question de revalorisation du Ksar et leur proposer une stratégie globale pour sortir du naufrage ce valeureux témoin de l'histoire de Bou Saada.

La présente contribution vise à mettre en valeur le patrimoine bâti et culturel de l'ancien Ksar de Bou Saada, tout en cherchant à développer son potentiel économique, et bien entendu promouvoir toute activité de tourisme culturel en soutenant l'amélioration de la qualité de vie de la communauté locale.

Historiquement datant de la période médiévale, la « mosquée Nakhla » est le noyau initial et un point de repère principal de la ville. Quatre facteurs ont été déterminants dans la fondation de cette ville sainte : l'eau, la sécurité, l'agriculture et l'esprit religieux. Aujourd'hui, il est en train de s'effondrer sous l'effet de la croissance urbaine rapide et le poids d'une démographie rampante ; une population qui dépasse les quatre-vingt mille habitants.



*Figure 28 : Vieux tissu urbain vétuste, à l'intérieur du Ksar.  
Source : l'auteur, 2006.*

Une analyse historique et morphologique est utilisée pour comprendre les aspects physiques et culturels générant l'environnement local, ainsi que les faits derrière le développement urbain durable de cette ville saharienne séculaire. Les résultats attendus conduisent à identifier des stratégies de régénération appropriées.

Les centres urbains historiques sont des lieux privilégiés, non seulement en raison de leur patrimoine culturel, mais également en raison de leur configuration urbaine. Ces vieux tissus urbains souffrent de la vétusté. Pendant longtemps, ce patrimoine s'effrite sous le poids de la pauvreté et de l'absence de travaux de réhabilitation nécessaires à leur maintien et à leur

amélioration. Ces centres historiques perdent leur caractère traditionnel au fur et à mesure que des mesures pertinentes ne sont pas prises. Il ne faut plus attendre pour préserver le patrimoine Ksourien dans le sud algérien. (Voir Figure 28)

Le Ksar est un établissement humain, propre aux populations de l'environnement saharien. C'est aussi une forme urbaine traditionnelle dans les villes fortifiées de cette région. En ce qui concerne ses règles de construction, le Ksar en relation avec la palmeraie est la forme bâtie la plus adéquate pour le climat local. (Voir Figure 29)

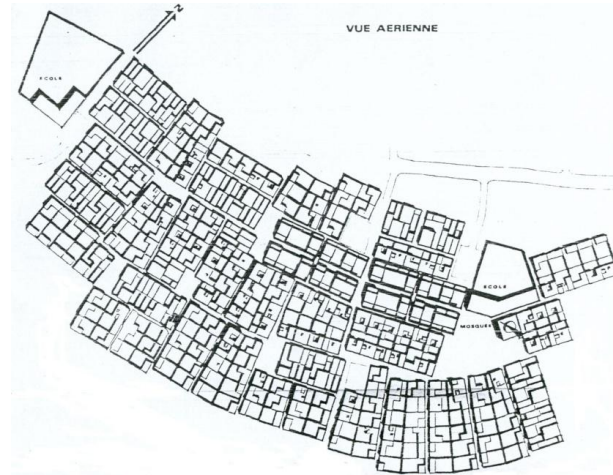


Figure 29 : Plan du Ksar.

La disposition suit un principe organique impliquant différentes échelles d'appropriation environnementale : échelle du bâti (maisons privées et équipements publics), échelle sociale ou familiale (groupe de maisons entourant l'impasse), échelle de l'unité urbaine (bâtiments le long d'un axe - Zkak - ou autour) un carré - Rahba (une unité distincte pour le groupe), une échelle de ville ou de Ksar (en ce qui concerne leur structure et leur hiérarchie, les entités articulées conduisent à l'émergence d'un centre pouvant être identifié et reconnu par la communauté).<sup>209</sup>

### 5.7.2. Contexte :

De nombreuses civilisations se sont installées à Bou Saada et dans sa région : les Romains, les Arabes, les Turcs et les Français. Le premier bâtiment de l'oasis est une mosquée appelée « Djamaa El Nakhla ». Il culmine le Ksar qui remonte à la période médiévale. La croissance démographique du Ksar a conduit à un archétype de la ville islamique. La survie quotidienne des habitants était déterminante pour la localisation du Ksar à travers une ressource en eau (Oued / rivière) et un carrefour idéal pour les échanges culturels et économiques.

C'est une ville saharienne typique fondée au 13<sup>e</sup> siècle ; elle doit sa prospérité à sa position avantageusement choisie dans les contreforts d'Ouled Nail sur l'un des itinéraires empruntés

<sup>209</sup> Diafat, A., (2014c), "Preserving the Old Ksar of Bou Saada – Algeria", World Congress SB14 Barcelona, 28-30 October 2014, Volume 3, pp. 323-330.  
[http://www.gbce.es/archivos/ckfinderfiles/WSB14/CreatingNewResources\\_volume3.pdf](http://www.gbce.es/archivos/ckfinderfiles/WSB14/CreatingNewResources_volume3.pdf)

par la plupart des nomades. Il y avait une place pour un échange commercial assez important par le biais de nombreux Juifs et Mozabites. Palmeraie luxuriante, pourtant située dans une zone semi-aride, mais se vante d'un régime d'inondation torrentielle de la rivière Bou Saada et des sources d'eau légèrement magnésiennes. Pendant la régence turque, la structure spatiale était composée des quartiers d'Ouled Attig et d'Achacha. Ensuite, le tissu urbain s'est élargi dans la mesure où davantage de maisons ont été construites en fonction de la croissance démographique de la localité (Figure 30).

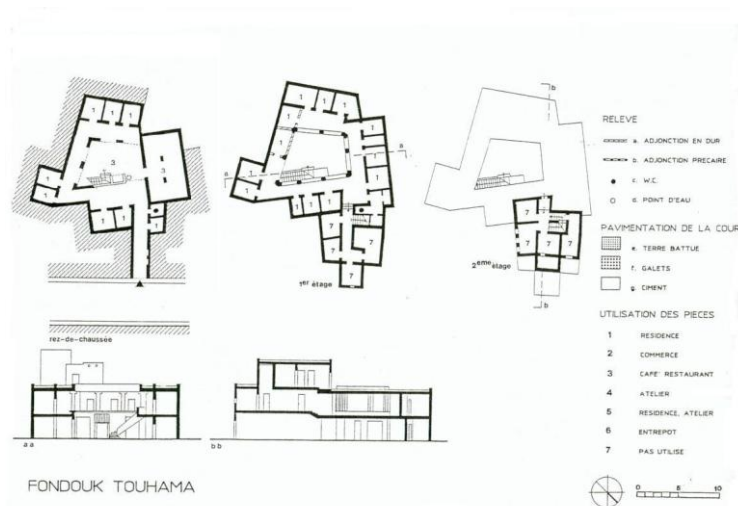


Figure 30 : Plans, coupes, façades d'un Foundouk.

Lorsque les Français sont venus en 1848, la tribu Ouled Attig était déjà dans la partie supérieure de Bou Saada, tandis que les Mouamine dans la partie inférieure. Ainsi, les murs entouraient le Ksar contre les nouveaux envahisseurs. En 1860, le quartier européen « Plateau » fut fondé à côté du camp militaire et la « Rahba » devint la « place du colonel Pein ». (Voir Figure 31)

En tant que ville-porte, Bou Saada est une merveilleuse oasis située à 250 km au sud d'Alger, le long de la route nationale RN8, offrant le spécimen saharien le plus proche, avec des palmeraies, des dunes de sable, l'oued (rivière) Bou Saada, qui coule au pied d'une immense falaise avant de mourir dans le Chott El Hodna, qui abrite des palmiers le long d'un ruban de trois kilomètres, n'est plus en mesure de fournir toutes les activités. L'eau est souvent rationnée dans la ville, tandis que le nouveau quartier qui a vu le jour dans l'usine textile a encore aggravé le problème.

Le village, à l'origine du ksar, se trouve dans la partie la plus basse de la vallée ; les ruelles étroites des forgerons montent vers la place Djemaa Sidi Brahim, l'une des nombreuses mosquées, d'où la vue donne sur toute l'oasis. Trois tombes simples se trouvent sous la koubba (coupole) blanchie à la chaux au milieu d'un cimetière abandonné. Le peintre français Etienne Dinet, dont le travail est représenté au Musée d'Alger, a été tellement impressionné par le charme de Bou Saada qu'il y a vécu quelque 40 ans après être devenu musulman.





Figure 31 : Ancienne Rahba (devint Place Colonel Pein en 1860).

Au milieu du 20e siècle, Sidi Mohamed Ben Belkacem a fondé une Zaouïa à El Hamel, à treize kilomètres au sud-ouest de Bou Saada, sur la route nationale RN46. Cette confrérie Soufi a rapidement acquis une grande réputation en tant que centre d'études islamiques. La koubba blanche éblouissante, simple mais gracieuse, est entourée de six coupoles irrégulières. (Voir Figure 32)



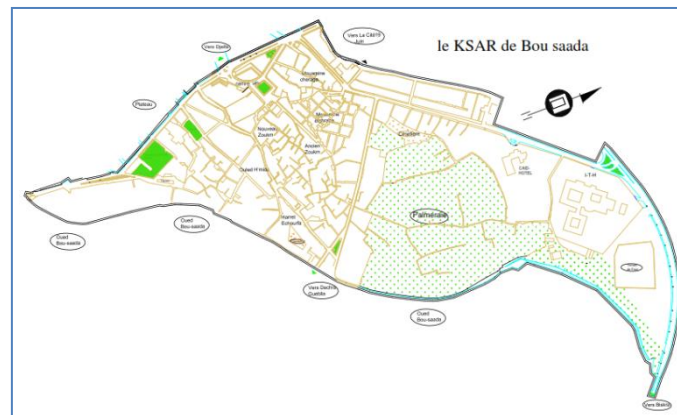
Figure 32 : Maquette de la Zaouia El Hamel.

Source : L'auteur, 2006.

Le quartier colonial français est le résultat de l'occupation française qui a eu lieu en novembre 1849. La ville est une colonie élargie et sa population est un mélange de races en raison de sa position nodale au carrefour des voies principales entre le Zab, le M'zab et visiblement cela en a fait un important centre caravanier.

### 5.7.3. Tourisme et développement socio-économique de Bou Saada :

Dans cette station touristique renommée, il y a, entre autres, la tombe d'El Hadj Nasir Ed Din, qui est en fait le peintre français Etienne Dinet. Il est arrivé à Bou Saada en 1884, il y est devenu musulman et a été enterré à cet endroit après sa mort. Le nom arabe de Bou Saada signifie la « ville du bonheur ». C'est comme un musée du Sahara et des hauts plateaux, il contient tous les éléments, « fournissant » une synthèse de la vie presque saharienne. La ville se trouve sur une colline, un amphithéâtre, un cirque à sa base entouré de jardins de palmiers. Un Ksar typique, sur une belle terrasse, une île verte au milieu d'une mer de sable, qui se détache contre les montagnes bleues azures avec des racines qui s'enfoncent dans le sable brûlant de la Hodna.



*Figure 33 : Plan du Ksar.  
(à gauche : les 7 tribus, à droite : plan de la palmeraie, en bas Oued Bou Saada)  
Source : PDAU de Bou Saada, 2010.*

Le Ksar lui-même est divisé en plusieurs parties correspondant aux sept sections principales des tribus sahariennes (voir Figure 33), avec des maisons traditionnelles en briques de terre entourées de hauts murs et toutes surmontées d'une terrasse. La rivière coule à ses pieds dans un lit profondément incisé entre les berges. Il est entièrement bordé de palmiers dattiers, de figes, de grandes plantes magnifiques, entre deux montagnes au sommet rouge. Ici, des dizaines de peintres se sont lancés dans la joie.

Bou Saada est peut-être la seule ville du sud algérien à offrir une organisation de tours presque complets. Il existe une gamme d'hôtels pour tous les budgets, de l'établissement modeste mais propre au véritable hôtel de luxe comme les hôtels Caid ou Transatlantique.

Le « Moulin Ferrero » est un moulin assez délabré fabriqué dans un défilé d'effets les plus heureux du canyon, l'eau douce coule le long d'un beau jardin. Restant parfait pour la misanthropie, le Moulin Ferrero semble une escapade idéale dans les champs de violettes et d'arbres de toutes espèces le long de la rivière (voir Figure 34). Bou Saada propose toujours des excursions à dos de chameau, gazelles, cuisine du sud, guides experts, courses de chameaux, concours de *Bassours*. L'école française, conçue par l'architecte Xavier Salvador, avec le style « troncs de palmier » est une heureuse découverte pour l'architecture moderne et locale.

La réputation et la réalité de Bou Saada ne coïncident pas toujours. Mais si la destination touristique de Bou Saada n'est pas en cause aujourd'hui et que la réputation du magnifique hôtel Caïd construit par Fernand Pouillon en est la preuve, la réalité économique est pourtant nécessaire et révèle ici les problèmes typiques de la plupart des Ksour du Sahara.



*Figure 34 : Moulin Ferrero, escapade idéale dans les champs de violettes et d'arbres le long de la rivière.*

L'image du petit village se reflète dans le marché en ce qui concerne les produits agricoles et artisanaux limités encouragés par le potentiel touristique diversifié de l'oasis. Apparemment, rien ne se passera au détriment des valeurs actuelles du passé qui incarnent les monuments traditionnels.

L'analyse des données ci-dessus fait apparaître une structure urbaine clairement affirmée. Le réseau des routes, d'équipements et de commerce converge vers le sud-ouest du Ksar et lui confère un petit rôle dans le centre-ville. La topographie du site représente une crête plate qui guide la plupart des voies.

#### **5.7.4. Cadre conceptuel :**

Une approche de planification stratégique est réalisée pour analyser le Ksar. La méthodologie utilisée repose sur l'analyse « SWOT » (forces, faiblesses, opportunités et menaces) en tant que méthode de planification stratégique permettant d'évaluer les critères clés pour une sauvegarde complète du Ksar. Les résultats attendus permettront d'identifier des stratégies de relance économique possibles et appropriées qui guideront les investissements dans la

préservation de cette ville historique, en tant qu'élément essentiel du patrimoine culturel national.

En ce qui concerne le patrimoine culturel et les questions d'identité, l'action pour le patrimoine culturel et le développement économique dépend de :

- La portée des actions que peuvent entreprendre les institutions pour promouvoir des projets pilotes,
- Comment la communauté locale peut-elle être impliquée dans la valorisation de son patrimoine culturel ?
- Comment associer l'action politique à la formation professionnelle dans le domaine de la gestion ?
- L'incidence de la culture comme motivation des touristes à visiter la ville,
- L'impact du tourisme sur l'économie de la ville.

Le tourisme culturel et le développement socioéconomique doivent figurer parmi les priorités. Le patrimoine culturel contribue à l'identité et à l'image de marque du territoire. Cette identité constitue la base d'un développement durable et endogène. Le patrimoine comprend des bâtiments, des monuments, des paysages, des zones urbaines, des paysages, des vestiges enfouis et des objets.<sup>210</sup>

Les pré-requis constituent la base du développement durable :

- La responsabilité première du secteur public d'agir en tant que gardien des biens du patrimoine culturel dans le respect des spécificités culturelles de la communauté,
- L'appropriation du patrimoine culturel par les populations locales.

La revitalisation du patrimoine culturel, dans le cadre d'un système économique et social, peut être assurée par le marché local, le musée local, les micro-entreprises produisant des biens culturels locaux, l'industrie du tourisme. Les institutions locales sont également impliquées dans la création d'un district culturel.

Instruments contribuant à la promotion et à la conservation du patrimoine à Bou Saada :

- L'éducation et l'accès au savoir en tant que facteurs clés de la promotion du patrimoine culturel,
- Tourisme durable culturel et de visite de site,
- Réhabilitation urbaine du ksar et réutilisation adaptative des bâtiments.

La nécessité de formations sur l'élaboration des politiques et l'économie du patrimoine :

- Sensibiliser la société civile aux questions de patrimoine culturel,

---

<sup>210</sup> Pugliese, T. et Da Sacco, M. G., (2007), "Cultural Heritage as a socio-economic development factor", Archimedes, Sofia.

- Développer la capacité de construction locale et viser à former des formateurs, à établir des méthodologies de formation et à produire du matériel pédagogique.

D'autres outils utiles méritent d'être pris en compte. Tels que les événements culturels sur le site et en relation avec les éléments du patrimoine culturel local, les activités d'animation, la campagne éducative et la promotion de journées thématiques pour éveiller les étudiants et les universitaires.

L'écotourisme est un défi maintenant pour le développement de Bou Saada. Le lien entre culture et tourisme est l'aspect le plus visible de la contribution de la culture au développement local. Lorsque le tourisme est identifié comme faisant partie d'une stratégie de développement globale, il impose l'identification, la protection et la mise en valeur des ressources historiques.

Lorsque le tourisme patrimonial est bien fait, les résidents locaux apprécient et sont fiers de leur ville et de leur histoire. L'influence de programmes de tourisme locaux bien planifiés et bien gérés s'étend à l'amélioration de l'économie locale et à l'amélioration de la qualité de vie des résidents locaux.<sup>211</sup>

Le tourisme permet de promouvoir de nouvelles activités productives et commerciales dans le domaine du patrimoine culturel : hôtels, restaurants, publications, artisanat, souvenirs de haute qualité, services de guides. Cependant, les défis environnementaux du tourisme et les effets secondaires de ses activités devraient faire partie de la stratégie de développement urbain de la ville.

A Bou Saada, le tourisme durable jouera un rôle essentiel dans la réussite du développement du tourisme si toutes les parties prenantes sont impliquées dans le développement économique dans le but commun d'améliorer les retombées économiques du tourisme tout en assurant la protection de l'environnement. Les questions prioritaires sont la circulation et les liens, l'image et l'identité, les conditions économiques, l'architecture et le paysage urbain, le développement futur et l'infrastructure.

### **5.7.5. Analyse pour une sauvegarde complète du Ksar :**

La revitalisation de la ville ne se limite pas aux seuls monuments, mais à une plus grande étendue de bâtiments anciens, et aussi de logements, qui peuvent être rénovés et réutilisés à d'autres fins auparavant imprévues.

Cela a de nombreux impacts socio-économiques indirects et améliore l'image et la réputation de la zone, qui attirent les entreprises.

Néanmoins, il y a des problèmes communs à affronter :

---

<sup>211</sup> Balbo, M. et Pini, D., (1993), « Medina de Sale », Ed. Cittastudi, Milan.

- Les intérêts commerciaux prédominent dans le traitement de la pauvreté et l'absence de protection juridique des bâtiments et cela constitue une menace pour le patrimoine culturel,
- Souvent, la propriété n'est pas intéressée par la réhabilitation et les propriétaires ne sont pas ouverts à l'action.

Un programme d'action doit être défini pour :

- créer des programmes institutionnels et financiers innovants et des incitations à utiliser pour faciliter la mise en œuvre, ainsi que des incitations directes pour les résidents,
- Introduire des incitations indirectes sous forme de possibilités d'emploi, d'équipements de proximité et de formations dans les domaines de la construction et de la réhabilitation traditionnelles.

La préservation peut être l'outil pour créer un avenir dans lequel un noyau résidentiel stable est animé et soutenu par un vaste système de petits ateliers et de commerces de détail, appuyé par des infrastructures et des équipements communautaires essentiels et rendu plus attrayant par des espaces et des monuments bien entretenus.<sup>212</sup>

L'amélioration des conditions de vie favorisera la stabilité de la population et les types d'activités productives accompagnées d'une demande constante de biens et de services et visera à faciliter la réhabilitation progressive des ensembles résidentiels existants et à promouvoir le réaménagement des bâtiments en ruines.

#### **5.7.6. Résultats :**

Investir dans la culture peut catalyser le développement économique. Capitaliser sur l'ingéniosité des populations locales pour réparer les bâtiments, nettoyer et remplacer les anciennes façades et installer de nouveaux équipements. Le projet de réhabilitation doit reposer sur deux axes principaux : la sauvegarde du patrimoine culturel et de l'immobilier social. La mise à niveau de l'environnement bâti à Bou Saada est un bon défi à relever :

- Réhabilitation des bâtiments historiques : leur préservation à long terme est essentielle pour préserver le caractère architectural de la zone et attirer des visiteurs dans la région.
- La réorganisation et l'entretien des espaces publics : l'amélioration du pavage des rues, de l'éclairage public et de la signalisation, ainsi que des façades et des devantures de magasins, peut grandement contribuer à attirer et à améliorer le commerce.
- Amélioration de l'habitat : une double stratégie peut être poursuivie, la réhabilitation progressive des unités résidentielles existantes et le réaménagement des bâtiments en ruine et des parcelles vacantes en nouveaux logements.

---

<sup>212</sup> Balbo, M. et Pini, D., (1992), « Medina de Fes », Ed. Cittastudi, Milan.

Les travaux de réhabilitation visent à offrir un espace de travail décent aux nombreux artisans actuellement installés dans des bâtiments en décomposition, améliorant ainsi leurs conditions de travail et leur production. Des possibilités réelles d'entreprendre des microprojets pour améliorer la vie quotidienne de la population vont émerger et le patrimoine architectural local sera récupéré.

Un centre culturel peut également fournir toutes les informations nécessaires et organiser des visites guidées et des événements pour découvrir l'histoire du Ksar et son évolution à travers les siècles.

#### **5.7.7. Conclusions et Recommandations :**

La coordination institutionnelle et l'implication de la communauté dans un processus progressif d'amélioration économique et de réhabilitation physique doivent être considérées à la lumière des besoins de conservation et de revitalisation. L'implication de la communauté peut aboutir à des résultats durables à Bou Saada.

Quelques points importants :

- Les biens publics incluent le patrimoine culturel ; par conséquent, le rôle du secteur public au niveau central et local en tant que gardien des biens du patrimoine culturel est extrêmement important,
- Les organisations de la société civile doivent être impliquées à différents niveaux dans la consultation et la planification des investissements.

Les communautés locales devraient partager les bénéfices pour que les profits du développement social puissent être obtenus :

- Assurer une plus large diffusion des activités du projet à la société civile en allouant des financements spécifiques et promouvoir la préparation de matériel pédagogique pour les écoliers et la société civile,
- Encourager des contacts plus étroits entre les programmes de formation et les employeurs publics / privés en matière de patrimoine culturel,
- S'assurer que les projets proposés comprennent non seulement des plans pour des résultats immédiats, mais également des études sur les impacts prévisibles,
- Encourager l'émergence de réseaux d'entreprises locales spécialisées dans la conservation du patrimoine culturel,
- Préserver et diffuser les savoir-faire locaux et traditionnels.

## **5.8. Perspectives touristiques du village Hammam Guergour – Sétif :**

### **5.8.1. Introduction :**

Il s'agit dans ce travail de présenter les centres anciens à valeur touristique certaine en Algérie; pays disposant d'une variété de potentialités dont la valorisation peut induire un développement touristique étendu et prospère. Ces potentialités résident dans la beauté et la diversité des paysages que présentent les sites côtiers, montagneux et sahariens, ainsi que les sources thermales dont les caractéristiques sont multiples aussi bien sur le plan médical que sur celui de repos et de détente. Le cas du village Hammam Guergour illustre bien cette réalité.

Hammam Guergour recèle de ressources touristiques importantes situées dans un décor pittoresque naturel. Il se distingue particulièrement par la vocation curative de ses eaux découvertes pour la première fois par les romains qui ont élu ce site pour édifier leur cité et les bains d'Adsava. De réputation planétaire et classée troisièmes à l'échelle mondiale, la radioactivité de ses eaux sulfatées calciques hautement minéralisées permettent une large carte de soins aux curistes et permet de traiter, au moyen de la crénothérapie ou de la physiothérapie, les maladies rhumatologiques, neurologiques ou encore dermatologiques et gynécologiques.

### **5.8.2. Evolution historique :**

La première source thermale a été découverte par une Cavalerie romaine qui effectuait une mission de reconnaissance et de prospection dans la région. Avec leur sens inné de la découverte thermale, les Romains avaient utilisé les propriétés de ces sources pour traiter leurs citadins et les colons légionnaires entre le 2ème et le 4ème siècle après J-C. Les quatre grandes piscines et salles de repos, découvertes par les fouilles effectuées en 1937 et 1938, attestent la prospérité de cette station. En l'an 107 après J-C, le bourg romain fut établi au nord du défilé de Boussellam. Le Municipium fut créé avant l'année 193 et prit le nom d'Adsava Municipium ; Sava étant le nom romain de l'Oued Boussellam qui creuse la vallée.

Le Christianisme fit son apparition plus tard et s'épanouit avec les évêques d'Adsava. C'était la période de 411 à 484 après J-C et le culte des martyrs y est gravé dans les pierres.

Ce municipes communiquait avec les autres villes romaines par :

- Une route allant de Béjaia par (Thighermin - Ouled Mouten) qui comporte un peu plus loin un embranchement sur Tiklat.
- Une voie se dirigeant vers Sétif par le (Thniete - El-veghsem).
- Un chemin menant à Tocqueville (actuellement Ras el oued).



Adsava Municipium était reliée à Horia (Ain Roua). Elle a été entièrement détruite à la suite d'un tremblement de terre, survenu dans la région en l'an 419 après J-C; terrible destin d'une telle cité antique.

Hammam Guergour, à l'instar des autres régions de l'Algérie, a consenti à la pénétration arabe et au message qu'elle portait : l'égalité des hommes devant la loi et l'adoption d'une loi nouvelle qui leur permettaient de s'amalgamer librement aux nouveaux venus. Le témoignage de cette époque est la présence des palmiers, signe des expéditions musulmanes effectuées dans la région.

Au 17<sup>ème</sup> siècle, le Marabout Sidi El Djoudi Belhadj, issu de la confrérie des Mourabitounes, vint de Seguia Elhamra pour enseigner le Coran dans la région du Guergour où ses disciples furent nombreux. Il avait élu domicile au lieu dit la Médina, un choix judicieux, dicté par la nécessité de s'isoler afin de se consacrer à la méditation, car la Médina se trouve sur une partie haute du village, où il érigea l'une des plus importantes écoles coraniques de la région.

Le Bey de Constantine a donné à Sidi El Djoudi la possibilité d'entretenir sa zaouïa. Il lui octroya une concession de plusieurs centaines d'hectares de terres dans le Douar de Ain-Turk, de la commune mixte dite Maadid. Les descendants de cette famille maraboutique (Djoudi) ont leurs parts de biens jusqu'à nos jours.

Avant 1947, Hammam Guergour était un centre rural caractérisé par des habitations primitives, faites de pierres autour de la Mosquée, sans latrines et sans égouts. Elles étaient au nombre de 55 maisons, soit environ 270 habitants se trouvant en pleine Médina. Mais à l'époque, Hammam Guergour était déjà connu par la Zaouïa de Sidi El Djoudi et par les premiers bains publics réalisés par les descendants de celui-ci dans les années 1930.

Les travaux des services des mines de l'Algérie, commencés en 1947 et terminés en 1949, ont abouti au captage de la presque totalité des eaux. Les différentes sources ont été regroupées en un griffon principal.

En 1950, Melle Guigue, chimiste et chef de laboratoire de service des mines, a fait connaître les résultats de ses analyses qui prouvent la qualité de ces eaux thermales. Durant cette même année, la direction de la santé publique en Algérie, a décidé l'implantation, sous forme de bâtiments légers, d'un poste d'observation crénotherapique à Sidi El Djoudi. La réalisation fut prompte et en un mois environ, un centre thermal fut construit à Guergour. Le centre a fonctionné durant 8 ans avant de construire un pont en 1957 afin de relier les deux rives de Boussellam. En 1958, le centre a été incendié par les combattants de l'ALN, dans le cadre de la lutte contre le colonialisme Français pour la libération de l'Algérie.

A l'indépendance du pays en 1962, l'hôpital n'a pas été reconstruit et c'est la Mairie de Bougaa qui va gérer les bains traditionnels qui ont été reconstruits et aménagés en 1965. (Voir Figure 35)



Figure 35 : Ancien Hammam Guergour et rue commerçante.

A partir des années 1970 et avec le nombre d'habitants croissant, Hammam Guergour a évolué, d'une manière spontanée, vers Gregria et Aichoun sur la rive ouest de Boussellam. Le relief accidenté d'une part, et d'autre part le statut de propriété privée des terres ont produit cette forme urbaine compacte. En 1978, une Mosquée a été construite sur l'emplacement même de l'ancienne Zaouïa de Sidi El Djoudi.

### 5.8.3. Développement du tourisme thermal à Guergour :

Dans le cadre du développement du tourisme thermal en Algérie, le gouvernement a décidé, au milieu des années 1970, la construction d'un complexe thermal au niveau de l'ancien site romain qui surplomb le village de Hammam Guergour et qui fut inauguré en Juin 1987. Une maison de jeune a été également construite en 1988 et qui devait être à l'origine un centre de santé. (Voir Figure 36)



Figure 36 : Oued Boussellam et Complexe thermal de Hammam Guergour.

Des structures d'hébergement ont été aussi construites pour pouvoir accueillir les curistes et les visiteurs dont le nombre augmente d'année en année. C'est ainsi que l'évolution spatiale du village fera de lui un centre urbain (classé commune urbaine en 2002).

Il est à noter que l'extension de la ville s'est faite vers le nord-est Gregria durant les années 1970, alors qu'aujourd'hui elle s'est arrêtée à cause du relief et la seule issue se trouve encore vers la partie nord ouest Aichoun, sur les deux rives.

L'étude de l'évolution historique de Hammam Guergour montre que la source thermale est la raison d'être du village et que depuis sa découverte elle n'a cessé de prendre de l'importance à travers les époques. Il est également évident que Hammam Guergour possède d'immenses possibilités touristiques, vu les traces qu'ont laissé les romains et la diversité de ses richesses (paysage naturel, source thermale, tombe de Sidi El Djoudi) qui sont le témoignage de l'importance du site.

La région de Guergour est caractérisée par un climat continental semi-aride : un été chaud et sec, un hiver froid et humide. La région montagneuse de Guergour reçoit environ 700mm de pluie en moyenne annuelle durant la période hivernale d'où le débit appréciable d'Oued Boussellam. Par contre, la température augmente sensiblement durant la période estivale. La présence de Djebel Guerefe couvre une partie du village (Gregria), ainsi la durée d'ensoleillement est diminuée en hiver comme en été, mais une fraîcheur est procurée en été. La présence de l'Oued en apporte également sa fraîcheur. L'existence des poulaillers en face des vents dominants (nord ouest) en hiver ramène malheureusement de mauvaises odeurs au village.

Le relief de la région est très vallonné à cause des montagnes et des gorges creusées par Oued Boussellam. Le village se trouve sur une assiette coincée entre deux montagnes avec une altitude variant entre 600m et 1050m. Le village est scindé en deux parties (est et ouest) par Oued Boussellam. Elles sont reliées par un pont piétonnier (Aichoun à la Médina), et un autre pont mécanique (à 300m) qui est relativement loin par rapport au centre de vie.

Les sources primitives : l'Oued et la source curative exploitée depuis l'époque romaine, totalisent un débit de 700 litres par minute. Mais les travaux menés par les Français en 1950 et la découverte de 11 sources ont augmenté ce débit à 2500 litres par minute. L'eau potable est amenée d'une source distante de près de 2km nommée Ain Fertla, le débit est très largement suffisant. Le système d'égout draine les eaux usées thermales des bains à la rivière, et reçoit par ailleurs une importante partie des eaux du griffon (environ 4000m<sup>3</sup>/jours).

Ce merveilleux site nécessite un environnement attractif, doté d'infrastructures et d'équipements adéquats afin de contribuer à l'épanouissement économique du village et de ses habitants. L'organisation, l'expansion et le développement des potentialités et perspectives touristiques à Hammam Guergour dépendent de nombreux facteurs sociaux, économiques et politiques.<sup>213</sup>

---

<sup>213</sup> Diafat, A., (2007a), « Potentialités et perspectives touristiques du village Hammam Guergour – Sétif, Algérie », REHABIMED (ed), 'Architecture traditionnelle méditerranéenne, présent et futur', Collegi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona, Barcelone, pp. 179-181.

## 5.9. Stratégie pour le tourisme et régénération urbaine en Algérie :

### 5.9.1. Introduction :

La relation complexe entre le tourisme, l'environnement et la ville nous interpelle à se pencher sur ce sujet d'actualité. L'accent sera mis sur l'identification des meilleures politiques dans la pratique pour un environnement urbain durable en utilisant une compréhension et une enquête approfondies. L'Algérie est une mosaïque de culture, d'histoire et de traditions. En effet beaucoup de civilisations méditerranéennes ont occupé ce territoire et ont laissé leurs traces. Malheureusement, notre pays n'a que très peu ou pas profité de ces occasions afin d'élaborer une politique adéquate pour une véritable industrie du tourisme.

L'écotourisme, en tant qu'approche dynamique du développement urbain durable, pourrait avoir un faible impact sur l'environnement et la culture locale, tout en contribuant à générer des revenus, des emplois et la conservation des écosystèmes locaux. Il plaide également pour la préservation du patrimoine culturel et la régénération urbaine. Parmi les études de cas, la ville de Sétif sera analysée en profondeur.

Pourtant, des solutions existent, à savoir celles liées au tourisme. L'histoire et le tourisme ont beaucoup à gagner au lieu de se négliger. La préservation et la réutilisation du patrimoine de tous les jours sont le meilleur moyen de réaliser une continuité physique et culturelle entre les villes d'hier et celles d'aujourd'hui et de demain.

En fait, pour toute stratégie concernant l'écotourisme et le développement durable en Algérie, il est nécessaire d'évaluer les repères urbains et architecturaux et l'environnement naturel. Ensuite, la question sera de savoir comment préserver et régénérer ce patrimoine culturel et naturel tout en le rendant profitable à la population locale.<sup>214</sup>

Les futurs touristes, qui pourraient être attirés par les actifs algériens riches et variés, ont des attentes et doivent être satisfaits. En outre, les villes algériennes doivent continuellement rénover et améliorer leurs équipements afin de stimuler un nouveau marché touristique. Le tourisme doit être développé et géré tout en bénéficiant à la population résidente, en contribuant à l'amélioration de l'environnement urbain au lieu de sa détérioration et en évitant de devenir une charge financière pour les autorités locales.<sup>215</sup>

Une évaluation des points de repère urbains et architecturaux peut aider à identifier des « indicateurs de valeur » menant à une vision contemporaine de ce patrimoine. Ensuite,

<sup>214</sup> Diafat A., Madani S. et Tacherift A., (2002), « Eco-Tourism for A Sustainable Development in the Highlands of Algeria », 1er Congrès mondial des 'études sur le Moyen Orient et l'Afrique du Nord' (WOCMES), du 8 au 13 Septembre 2002, Mainz – Allemagne.

<sup>215</sup> Diafat A., (2010a), "A Strategy for Tourism and Urban Regeneration in Algeria", International Congress SB10mad: 'Edificación sostenible, Revitalización y Rehabilitación de barrios', SB10mad.ed, GBC Madrid. <http://www.sb10mad.com/ponencias/archivos/d/D020.pdf>

l'enjeu sera de savoir comment préserver et régénérer ce patrimoine culturel nécessaire à toute stratégie concernant l'écotourisme et le développement durable en Algérie.

Par conséquent, Il y a un nouveau regard sur la notion de patrimoine qui confère à celle-ci un rôle moteur dans le développement économique, culturel et social. Le tourisme et le patrimoine sont étroitement liés et entretiennent entre eux des rapports multiples, d'où la relation complexe entre le tourisme, l'environnement et la ville.

### **5.9.2. Ecotourisme et cultures locales :**

L'écotourisme met l'accent sur les cultures locales, les aventures en milieu sauvage, le bénévolat, la croissance personnelle et l'apprentissage de nouvelles façons de vivre sur notre planète vulnérable. Il est généralement défini comme un voyage vers des destinations où la flore, la faune et le patrimoine culturel sont les principales attractions. L'écotourisme responsable comprend des programmes qui minimisent les effets négatifs du tourisme traditionnel sur l'environnement naturel et renforcent l'intégrité culturelle des populations locales. Par conséquent, en plus d'évaluer les facteurs environnementaux et culturels, les initiatives des fournisseurs d'accueil visant à promouvoir le recyclage, l'efficacité énergétique, la réutilisation de l'eau et la création d'opportunités économiques pour les communautés locales font partie intégrante de l'écotourisme.

La conservation historique, biologique et culturelle, la préservation, le développement durable, etc. sont des domaines étroitement liés à l'écotourisme. De nombreux professionnels ont été impliqués dans la formulation et le développement de politiques d'écotourisme. Ils proviennent des domaines des systèmes d'information géographique, de la gestion de la faune, de la photographie animalière, de la biologie marine et de l'océanographie, de la gestion des parcs nationaux et d'état, des sciences environnementales, des femmes, des historiens et des archéologues.

Selon l'Organisation mondiale du tourisme, l'écotourisme est considéré comme le marché à la croissance la plus rapide dans l'industrie du tourisme, avec un taux de croissance annuel de 5% dans le monde et 6% du produit intérieur brut mondial.

Le tourisme évolue rapidement à mesure que la nature, le patrimoine et les destinations récréatives prennent de l'importance et que le tourisme conventionnel est contraint de satisfaire à des exigences environnementales plus strictes. Cela pose un défi au gouvernement et aux entreprises privées pour développer de nouvelles approches du marché du tourisme. Un tourisme réussi doit profiter aux populations locales économiquement et culturellement pour les inciter à protéger les ressources naturelles qui créent l'attraction. Les stratégies doivent être économiquement réalisables si les investisseurs privés doivent soutenir les projets.

### 5.9.3. L'Algérie comme porte de l'écotourisme :

En Algérie, comme dans les pays du monde entier, l'écotourisme est une industrie axée sur le tourisme dans les zones naturelles du pays. Elle préserve l'environnement tout en assurant la subsistance des populations locales algériennes. En raison de son vaste paysage et de sa grande biodiversité, l'écotourisme en Algérie est idéal. De grandes zones d'Algérie ont été déclarées zones protégées et un vaste réseau de parcs nationaux a été mis en place.

L'Algérie est un pays offrant de nombreuses opportunités d'écotourisme : de l'exploration du magnifique littoral méditerranéen du pays, s'étalant sur 1622 kilomètres selon les données très récentes du satellite, à l'aventure dans les montagnes de l'Atlas saharien, les options sont infinies.

Les voyageurs et autres professionnels du tourisme sont censés respecter les normes élevées de l'écotourisme. Ils doivent promouvoir de bonnes pratiques écologiques, contribuer à la préservation des zones naturelles et utiliser les services locaux, favorisant ainsi le développement de la population. Les guides éco-touristiques sont appelés à fournir aux touristes des informations intéressantes sur les écosystèmes, les formations rocheuses naturelles et la faune en Algérie.

Par exemple, l'écotourisme d'aventure dans les Ksour d'Algérie peut inclure le trekking, les voyages à dos de chameau et l'équitation. Toutes ces activités permettront non seulement de familiariser le touriste avec le magnifique paysage naturel de l'Algérie, mais également les communautés isolées disséminées dans tout le pays ; comme le Mzab ou les Touareg. (Figure 37)



Figure 37 : Vue sur le tombeau de Sidi Brahim à El Atteuf au M'Zab.

### 5.9.4. Opportunités d'écotourisme à Sétif :

En ce qui concerne les tendances actuelles à la mondialisation, les pays d'Afrique du Nord ont toutes sortes d'atouts pour jouer un rôle important d'échange entre les deux rives de la

Méditerranée en collaborant à des projets ambitieux de développement socioéconomique et culturel et l'horticulture, etc.

Dans ce contexte, les hauts plateaux algériens et notamment Sétif disposent d'énormes possibilités pour intégrer la région dans l'espace méditerranéen à travers les potentialités touristiques encore inexploitées. Cette conscience est nécessaire aujourd'hui parce que toute la région est appelée à diversifier ses ressources afin de garantir un meilleur équilibre économique.

En général, les espaces publics urbains des villes algériennes semblent se disloquer, dessinant une mosaïque socio-spatiale qui manque terriblement d'unité. Les espaces ouverts négatifs, monotones et anonymes sont caractéristiques des grandes terres incultes entre les bâtiments inclus dans les immenses aménagements. Néanmoins, plusieurs espaces urbains performants dans le pays présentent des cas intéressants à étudier, comme à Sétif où certains espaces urbains positifs offrent de meilleures conditions pour un environnement durable et marquent l'histoire contemporaine de la ville.

Sétif est une ville accueillante et ouverte, où les gens se sentent chez eux : ce n'est pas nécessairement une ville pour sa région. C'est plutôt une ville qui donne un sentiment de sécurité et de soulagement, elle procure une exubérance personnelle. La qualité spatiale de certains espaces publics leur fournit une permanence et une « durabilité ». Les valeurs esthétiques des espaces architecturaux et urbains sont souvent des facteurs déterminants pour la qualité de l'environnement urbain.

Outre sa position géographique stratégique au niveau national et son importante population qui dépasse 1,5 million d'habitants, la Wilaya de Sétif est la plus importante d'Algérie, juste derrière Alger. Ses ressources agricoles et son tissu industriel varié lui confèrent le rôle de pôle attractif pour les échanges économiques, commerciaux et culturels. Ces excellents atouts peuvent également servir à promouvoir un écotourisme générant un développement durable sur le plan régional.

Au niveau national, la plupart des réseaux urbains existants sont composés de petites et moyennes villes. Leurs transformations urbaines récentes, liées à l'avènement de l'économie de marché, modifient l'échelle de leurs territoires d'influence. Le cas de Sétif illustre bien ce phénomène, où les limites administratives de la wilaya semblent disparaître spontanément pour un espace plus grand appelé « région ».<sup>216</sup>

La zone d'influence de Sétif recouvre largement ses frontières administratives, en tant que Wilaya, pour couvrir toute une région allant de Béjaïa, Bordj Bou Arreridj, M'Sila à Mila et Jijel. Son réseau urbain actuel est composé de petites villes et de villes intermédiaires où l'avènement de l'économie de marché modifie radicalement le profil de leurs territoires d'influence.

---

<sup>216</sup> Madani, S. & Diafat, A. (2002), op. cit.

Cette importance est due à sa situation géographique stratégique, à sa population de 1,5 million d'habitants, à ses ressources naturelles, à ses potentialités économiques, à son rôle de pôle régional d'échange et de commerce, aux sciences et à la culture (Figure 38). Cette diversité élève Sétif au rang de capitale des hauts plateaux. Cependant, ses énormes potentialités touristiques restent encore inexploitées. Ces excellents atouts peuvent certainement servir à promouvoir un écotourisme générateur pour un développement durable au plan régional.



Figure 38 : Vue à partir de l'ouest de Sétif, le nouveau campus en avant-plan.

#### 5.9.5. Dynamique et enjeux de l'écotourisme :

En Algérie, l'investissement privé, dans le secteur touristique, a été encouragé par les textes législatifs qui ont accompagné la transition de l'économie algérienne vers l'économie de marché, notamment les deux lois relatives à l'investissement (le code d'investissement du 5 octobre 1993 et l'ordonnance n° 01-03 du 20 août 2001 relative au développement de l'investissement). Plusieurs entreprises privées de tous genres ont été créées renforçant ainsi l'entrepreneuriat local privé existant. Mais, les nouveaux usages spatiaux, les grands équipements socio-économiques et culturels en tant que réseaux complexes doivent être identifiés et évalués pour mener à bien tout projet de développement local.

De nos jours, le tourisme représente l'une des activités de relais les plus efficaces pour créer une dynamique économique dans les zones touchées par le chômage et la pauvreté. Le patrimoine en tant qu'atout majeur pour le développement touristique peut, à son tour, gagner en notoriété et réaliser des bénéfices pour sa sauvegarde.

Malgré son succès, du point de vue économique, le tourisme, qui a prouvé sa vulnérabilité et son exposition à toutes sortes de risques liés à la vie moderne, ne doit pas se développer au détriment du patrimoine de genre dans notre histoire. La compréhension de la relation entre tourisme et patrimoine se situe avant leur combinaison systématique.



En effet, pour l'écotourisme, le patrimoine nécessite une attention particulière en raison de sa valeur historique ou naturelle, de sa position stratégique dans la ville ou la région et de son rôle socioéconomique et culturel. Un projet d'écotourisme réussi doit promouvoir la préservation efficace de l'ensemble de l'écosystème local, être économiquement viable pour attirer des investissements et être durable, bien planifié, financé, géré et vendu dans le but de répondre à une demande excessive en matière d'environnement et de loisirs. Cette activité attractive ne doit pas compromettre l'objectif d'un véritable développement éco-touristique.

Dans le monde entier, l'écotourisme devient rapidement l'une des formes de vacances les plus populaires. Dans une ère de sensibilisation accrue à l'environnement et d'accessibilité aux lieux exotiques, les pays font activement la promotion de leurs ressources naturelles en tant que leurres pour les touristes. L'astuce avec l'écotourisme est de préserver les ressources naturelles tout en les promouvant et en accueillant des volumes de touristes.

Les entreprises créent des camps et des éco-logis et les gestionnaires des ressources naturelles conçoivent des sentiers et des visites. La plupart des destinations éco-touristiques populaires ont des écosystèmes fragiles, il est donc important de maintenir un équilibre prudent entre la préservation et la promotion – 'développement durable' - afin d'assurer la santé à long terme des écosystèmes et des économies touristiques.

Les dernières tendances et études de prévision de l'Organisation mondiale du tourisme indiquent que les villes continueront d'être très demandées par les touristes de toutes sortes et que toutes les parties concernées devront s'attaquer plus systématiquement aux problèmes liés à la gestion de ces touristes.

Les villes sont donc confrontées à un double défi. Premièrement, ils doivent être en mesure de répondre aux attentes et aux besoins d'un nombre croissant de touristes attirés par leurs attractions riches et variées : culture, affaires, divertissement, shopping, sport et autres. En outre, ils doivent continuellement rénover et améliorer ces équipements afin de conserver leur part du marché du tourisme compétitif et des avantages qui en découlent. Deuxièmement, les villes doivent veiller à ce que le tourisme soit développé et géré de manière à profiter à la population résidente, à ne pas contribuer à la détérioration de l'environnement urbain, mais plutôt à l'améliorer et ne constitue pas une charge financière pour les autorités locales.

#### **5.9.6. Tourisme urbain attractif :**

La régénération des espaces urbains est une expérience prometteuse contribuant socialement, économiquement, physiquement et esthétiquement à régénérer l'environnement urbain local et l'activité de loisirs. Le développement urbain durable fournit aux concepteurs de villes des critères de rationalité sociale et écologique différents de ceux disponibles sur le marché. Par conséquent, le concept de durabilité devient la clé de voûte du processus de développement urbain. (Figure 39)

Parmi les principaux acteurs du tourisme urbain, citons :

- Secteur privé, à savoir les compagnies aériennes, les opérateurs et propriétaires d'hôtels, les voyagistes, les sociétés émettrices de cartes de crédit, les exploitants d'attractions touristiques (parcs à thème, événements, etc.), les agences immobilières ;
- Secteur public, à savoir les gestionnaires de la ville (de la ville historique à la station balnéaire), les planificateurs des transports, les opérateurs de bus et de trains, les départements d'information, les agences de développement économique, les parcs nationaux et les organisations touristiques nationales ;
- Institutions touristiques, à savoir les musées, les galeries d'art, les équipements historiques et les organisations éducatives.



Figure 39 : Le fameux front de mer d'Oran.

L'Aide Mémoire – « Le tourisme et la ville : le défi de la durabilité » propose trois dimensions clés du tourisme dans les villes et les zones urbaines :<sup>217</sup>

Produits : les changements anticipés nécessaires des fournisseurs d'attractions touristiques ; parcs à thèmes, opérateurs d'événements (sports, spectacles, foires), musées et hôtels. Quels sont leurs plans, comment réagissent-ils à la croissance anticipée ?

Information : comment une ville se rend-elle plus sympathique aux touristes ? Quels sont les systèmes d'information disponibles pour les touristes ? Comment les voyagistes font-ils face à cette demande croissante ? Comment accumuler des informations sur les préférences et les exigences des clients, les changements saisonniers, les groupes d'âge, etc. ? Comment développer des attractions durables qui apporteront un développement durable ? Quelles informations la ville fournit-elle pour attirer les fournisseurs d'attractions touristiques ?

Impacts : les opportunités économiques et de développement ainsi que l'impact de la croissance du tourisme sur le développement durable, les transports, les aspects culturels, environnementaux, sociaux et économiques.

<sup>217</sup> Aide Memoir – "Tourism and the City: the Challenge of Sustainability", from 10 to 12 November 1999, Madrid.

### 5.9.7. Conclusion :

L'activité touristique compte actuellement pour les relais les plus capables de créer une dynamique économique pour réduire le chômage, l'exclusion et la pauvreté. Néanmoins, le succès économique du tourisme ne devrait en aucun cas se faire au détriment de l'environnement et du patrimoine.

Tout projet d'écotourisme doit nécessairement respecter l'écosystème local, la viabilité économique pour drainer les investissements nécessaires et être durable afin de concilier les exigences de l'environnement et du tourisme.

Le tourisme évolue rapidement en fonction des destinations : nature, patrimoine et détente, qui deviennent de plus en plus importants, et selon le tourisme conventionnel contraint de répondre aux exigences environnementales fortes. Cela représente un défi pour le gouvernement et les entreprises privées appelées à développer de nouvelles approches sur le marché du tourisme.

L'écotourisme intéresse les cultures locales, la nature et la recherche de nouvelles façons de vivre sur notre planète. La flore, la faune et le patrimoine culturel sont ses principales destinations et attractions. L'écotourisme vise à réduire les effets négatifs du tourisme traditionnel sur l'environnement naturel et à renforcer l'intégrité culturelle de la population locale.

Les villes doivent faire face à un double concours : premièrement, elles doivent être capables de répondre aux attentes et aux besoins d'un nombre croissant de touristes attirés par leurs attractions riches et diverses en matière de culture, d'affaires, de loisirs, de sport et autres. En outre, ils doivent continuellement rénover et améliorer de telles installations pour conserver leur place sur le marché concurrentiel du tourisme et les avantages qui en découlent. Deuxièmement, les villes doivent assurer un tourisme rentable aux populations locales sans nuire à leur environnement.

L'un des objectifs à atteindre est de permettre aux gens d'apprécier et d'apprendre les caractéristiques naturelles, historiques et culturelles d'environnements uniques tout en préservant l'intégrité de ces sites et en stimulant les opportunités de développement économique dans les communautés locales.

Il est maintenant clair que les projets d'écotourisme réussis doivent :

- Promouvoir efficacement la préservation des écosystèmes locaux entiers, pas seulement des espèces, des paysages ou des sites individuels ;
- Être économiquement viable pour attirer des financements et être durable ;

- Etre bien planifié, financé, géré et commercialisé afin de répondre aux exigences environnementales et récréatives strictes d'un véritable développement écotouristique.

## **5.10. Culture du Souk ou du marché en plein-air à Sétif :**

### **5.10.1. Introduction :**

Il s'agit dans ce travail d'étudier la culture des marchés en plein air et le comportement des utilisateurs dans ces lieux populaires. L'avènement de la libéralisation en Algérie a eu un impact sur la perception de ces espaces publics et de leur intérêt socio-spatial et pratique. Sétif est un bon exemple qui reflète le phénomène d'expansion d'une telle activité commerciale au cours de la dernière décennie et la « nouvelle » culture du Souk.

Le dynamisme commercial de Sétif en tant que carrefour entre de nombreuses villes de la région Est en fait un élément clé comme ville d'échange et un point de fusion pour les personnes venant de partout du pays. Ainsi, de nombreuses communautés y vivent généralement comme des marchands tout en gardant leurs liens d'origine.

Les marchés traditionnels en plein air, communément connus sous le nom de Souk, se sont multipliés dans d'autres lieux et occupent de plus grands espaces dans la périphérie urbaine. Certains marchés hebdomadaires sont même devenus quotidiens.

Aussi, un nouveau phénomène est apparu dans cette ville, la fonction commerciale se propage rapidement et en particulier dans les zones résidentielles. Même les zones d'habitat collectif sont envahies par un grand nombre de commerçants et de grossistes.

A signaler qu'une analyse factuelle a été réalisée, à travers les journaux locaux (El Watan, La Tribune, Le Quotidien d'Oran, etc.) entre 2005 et 2008 afin de comprendre les préoccupations de la société face à la prolifération des marchés en plein air à Sétif.<sup>218</sup>

### **5.10.2. Aperçu historique :**

Historiquement, le cœur de la vie commerciale en Algérie est le souk, de grands marchés en plein air où les agriculteurs et les artisans vendent leurs produits. On peut acheter la production locale de viande, fruits, légumes, grains et avoine, orge, raisin, des olives, des agrumes, ainsi que les tapis tissés, des bijoux, paniers, métal, et autres produits artisanaux. Les Souks sont régulièrement organisés dans des centres régionaux, ainsi que dans les vieux quartiers des grandes villes. Traditionnellement, les échanges commerciaux se faisaient par la méthode de troc, et bien que cela existe encore, aujourd'hui le commerce se fait surtout avec de l'argent cash. (Figure 40)

---

<sup>218</sup> Diafat A. et Tacherift A., (2008), "The Culture of Open-air Market: the Case of Setif – Algeria" – 15th International DAVO Congress: 'Visions of a World Region', du 02 au 04 Octobre 2008, Erfurt – Germany.



Figure 40 : Le Souk à Sétif, carte postale de 1905.

Dans le cas d'Alger précoloniale, un certain nombre de souks s'organisaient autour de la mosquée Al-Jami' al-Jadid comme on l'appelait, sous la forme d'un marché et des rues commerçantes. Près de la mosquée, il y avait le souk El-Kebir où le blé et d'autres produits agricoles étaient vendus. Il y avait aussi des librairies offrant une abondance de livres scientifiques et religieux. A proximité, il y avait les marchands de vêtements onéreux (vêtements brodés d'or) et les marchands de cuir (y compris les fabricants de chaussures). Il y avait aussi Zankat al-Ferraga (serruriers), Zankat al-Basmaggia (cordonniers), Zankat al-Dhawwaba (fusion et moulage de l'or), Zankat al-Siagha (bijoutiers) et ainsi de suite. Les souks ont continué ainsi jusqu'à ce qu'ils soient parvenus à Bab al-Jazira (porte de l'île) dans le nord. Il y avait aussi une rue commerçante allant de Bab Azzoun à l'est pour atteindre Bab al-Wad, à l'ouest.<sup>219</sup>

Près de la porte Bab al-Wad (porte de la rivière) se trouvaient les industries de la construction (matériaux de construction), de la poterie et de la tannerie qui a besoin d'un bon approvisionnement en eau. Près de la porte Bab Azzoun, il y avait les funduqs (hôtels) assurant l'hébergement des voyageurs et des visiteurs (Barraniya comme on les appelait). Au-delà, opéraient les tanneurs et les extracteurs d'huile d'olive.

### 5.10.3. Culture des marchés en plein air :

Avant de s'aventurer dans les souks et les marchés de Sétif, il est à comprendre que la négociation pour le prix d'un article est une pratique courante. Le prix affiché sur la marchandise est simplement un point de départ, souvent ouvertement indiqué de façon à figurer lorsque les agents de contrôle passent dans le souk, ils savent que les prix sont fixés et réglementaires pour les consommateurs.

Les vendeurs attendent et savent que les clients offrent un prix inférieur. Le plus de temps et de patience que vous êtes prêt à accorder dans le processus de négociation le mieux le prix que vous paierez. Si vous trouvez un article intéressant, mais vous ne savez pas quel prix à

<sup>219</sup> Saoud, R., (2004), "The Impact of Islam on Urban Development in North Africa", FSTC Limited, Manchester – U.K., p. 12.

offrir, prière bien vouloir dire au vendeur que vous revenez plus tard. Trouvez une boutique qui vend des articles similaires à un prix fixe. Avec une idée de ce que vous pouvez payer ailleurs, revenez au commerçant pour négocier autour du prix fixe dans le magasin. En fin de compte, la persistance et la patience sera un long chemin, tandis que la colère et la frustration ne le seront pas. Vous pouvez trouver encore des produits d'artisanat de haute qualité exposés dans les souks et le marché.

Ci-après est présenté un article nostalgique de l'Agence Presse Service (APS) faisant l'éloge de la culture d'un vieux souk à Constantine : *Constantine, Souk El Asser existe toujours*.

CONSTANTINE (Algérie) - Situé dans la partie nord de la ville de Constantine, non loin de la porte de la Casbah et le fameux pont suspendu de Sidi M'cid (Figure 41), Souk El Asser continue à attirer beaucoup de gens tous les jours comme au bon vieux temps de l'antique Cirta. Au moment où le centre ville de Constantine continue à se détériorer et semble, au désespoir des défenseurs inconditionnels du vieux rocher, refuser de donner des signes de renaissance, Souk El Asser résiste galamment aux ravages du temps et de la négligence de l'homme.<sup>220</sup>



Figure 41 : Pont de Sidi M'cid, Constantine

#### 5.10.4. Changement de comportement dans le souk :

Le souk hebdomadaire de Sétif faisait partie intégrante du comportement de la population, où il a été depuis longtemps un espace privilégié de rencontre, de réconciliation et d'approvisionnement. Toutefois, avec les transformations socio-économiques du pays, la perception de cet espace subira encore des modifications où la notion du souk est aujourd'hui combinée quotidiennement avec les préoccupations des jeunes générations au chômage.



Figure 42 : Le Souk Abacha Amar, Sétif.

A Sétif, le souk Abacha Amar (Figure 42), une vaste étendue de terrain vague à proximité sud du centre ville, accueille chaque jour des populations entières à la recherche de bonnes affaires. Il y a de tout et à des prix très abordables pour les petites bourses. Alors qu'Abacha

<sup>220</sup> APS (Agence Presse Service), www.aps.dz , 26/09/2008.

Amar est, pour les architectes et les urbanistes « un point noir » dans le tissu urbain et le paysage architectural de cette ville, pour la population de consommateurs et les jeunes vendeurs, le lieu est privilégié pour faire face à la détérioration du pouvoir d'achat et le chômage.

A proximité, le marché de gros, de fruits et légumes, comprend près de 600 commerçants et représente le fournisseur idéal pour les jeunes colporteurs. La même image s'applique aux ménages qui trouvent leur compte lors de leurs petits achats sur place. Ici, la notion d'éthique apparaît sous toutes les formes de vulgarité, où l'importateur se transforme en petit détaillant, livrant une concurrence déloyale aux petits commerçants qu'eux même approvisionnent.

#### **5.10.5. La libéralisation en Algérie :**

Le 21<sup>e</sup> siècle - encore plus que le 20<sup>ème</sup> - est un siècle des villes où l'élément clé de l'économie de marché est la création de réseaux distribués de façon à couvrir les frontières régionales et nationales. Dans le même temps, ces réseaux ont toujours besoin de plateformes ; agglomérations urbaines d'exploitation où les marchés disposent d'une concentration de savoir-faire, de services sophistiqués et d'infrastructures opérationnelles.

Pour leur part, les villes doivent relever le défi de répondre avec souplesse aux variations des paramètres. Un équilibre doit être trouvé entre les intérêts des investisseurs internationaux d'une part et les besoins des citoyens, de l'autre. C'est là que se pose la question de l'intégration du libre jeu des marchés distribués dans un cadre institutionnel et ainsi équilibrer une variété d'intérêts et de positions de force.

L'exemple de Sétif et d'autres petites métropoles montre que les normes élevées en matière sociale, écologique et de développement urbain ne doivent pas nuire à la compétitivité d'une ville. Au contraire, la création et le maintien d'un haut niveau de vie général constituent un atout particulier sur la scène internationale dans les lieux de concurrence.

L'impact de la libéralisation sur l'activité commerciale qui envahit l'espace public est bien critiqué à Annaba durant le mois du Ramadan à travers l'article de l'APS intitulé : Annaba « la coquette » se transforme en un marché en plein air.

Annaba (Algérie) – Le centre-ville d'Annaba est devenu à l'arrivée de l'Aïd un vaste « souk » en plein air. Dans l'absence de respect pour les règles et règlements, la « coquette » n'a pas été très gratifiante. Les vendeurs occasionnels squattent trottoirs et espaces publics pour offrir un étrange mélange de différents objets et d'un block de circulation mécanique et piétonne, provoquant ainsi une désagréable sensation de suffocation. (Figure 43)



*Figure 43 : Le Cour de la Révolution à Annaba.*

Les routes qui entourent le marché « El Hattab », en passant par l'avenue Gambetta et toutes les autres artères principales conduisant au Cour de la Révolution, sont jonchés de toutes sortes de vêtements bas de gamme, pour hommes, femmes et enfants, en plus des cosmétiques, produits et ustensiles contrefaits, jouets et autres articles bon marché.<sup>221</sup>

#### 5.10.6. Setif : ville clé pour l'échange – un point de fusion

Le dynamisme commercial de Sétif (Figure 44), en tant que carrefour entre de nombreuses villes de la région Est, en fait un élément clé pour l'échange et un point de fusion pour les personnes venant de partout dans le pays. Ainsi, de nombreuses communautés vivent généralement du commerce tout en gardant leurs liens d'origine.



Figure 44 : Centre historique de Sétif

Les marchés traditionnels en plein air prolifèrent, se déplacent dans d'autres lieux et occupent des espaces plus grands dans la périphérie de la ville. Certains marchés hebdomadaires sont même devenus quotidiens.

Tandis que le marché de gros Kerouani, spécialisé dans les produits alimentaires à Sétif, est considéré comme l'un des plus grands fournisseurs à l'Est du pays, il réserve une place privilégiée pour nombreux concurrents depuis longtemps. Les commerçants et détaillants de la ville voient la réticence des consommateurs comme source de déclin du marché sous l'effet de la contrefaçon.

#### 5.10.7. La « nouvelle » culture du Souk :

Pour l'un des propriétaires de supermarchés au milieu d'un quartier résidentiel, le souk traditionnel prédomine dans le comportement des clients qui préfèrent comparer les prix avant d'acheter. Selon lui, l'ampleur de la prolifération des marchés parallèles et le manque d'éthique dans le milieu des importateurs et grossistes constituent une concurrence déloyale face à la multiplication des commerces à travers la ville. (Figure 45)



Figure 45 : Nouvelles pratiques du Souk à Sétif.

##### 5.10.7.1. Le commerce envahissant les zones résidentielles :

Un nouveau phénomène est apparu dans cette ville, la fonction commerciale s'est propagée rapidement et en particulier dans les zones résidentielles (Figure 46). Même les



Figure 46 : Marché hebdomadaire des véhicules à Sétif.

<sup>221</sup> APS, op. cit.



zones d'habitat collectif ont été envahies par un grand nombre de commerçants et de grossistes. (Figure 47)



Figure 47: Marché (ouvert) quotidien Andréoli à Sétif.

#### 5.10.7.2. Activités informelles et espace public :

A Sétif, les trottoirs et les espaces entourant les mosquées se trouvent transformés en d'autres espaces pour le commerce informel qui envahit le moindre espace disponible à sa proximité (voir Figure 49). De vrais marchés ont lieu devant les mosquées et les trottoirs sont complètement squattés par la vente de produits de tous genres. (Figures 48 et 50)



Figure 48 : Activité commerciale informelle à Sétif.

Dans les nouveaux quartiers, les commerçants interrogés affirment que leur activité n'est guère bénéfique, mais représente simplement une manière à travers la forme symbolique de vente par crédit qu'ils offrent à leurs clients ; façon de résister à la dure réalité du marché.



Figure 49 : Ex-marché informel à l'intérieur d'un site historique à Sétif.



Figure 50 : Vendeurs de rues à Sétif.

### 5.10.8. Conclusion :

Le processus de mondialisation n'a pas que d'impacts négatifs sur nos villes, de plus en plus il est fondé sur la connaissance de la consommation et l'économie de services et offre en particulier de grandes possibilités aux villes. A l'avenir, de nouvelles politiques urbaines et stratégies de planification seront nécessaires pour que ces opportunités soient exploitées et que les marchés deviennent la force motrice positive du développement municipal. Il serait utile d'illustrer quelques vaillants concepts d'initiation afin de les traduire sous forme de solutions adaptées à l'environnement dans lequel nous vivons.

Cela marque un changement de taille dans la transformation de Sétif du point de vue projet urbain. La conception de l'espace de plein air possède un impact important sur la façon dont nous pensons de nous-mêmes et comment nous nous comportons. Il est fondamental pour le bien-être de l'individu et, comme conséquence directe de cela, la prospérité d'une ville. Non seulement cela a trait à l'espace public mais ceci est également valable pour l'espace extérieur privé et commercial.<sup>222</sup>

Le design extérieur est maintenant un important marché en croissance compte tenu de l'augmentation des propriétaires, mais aussi l'augmentation du nombre de services disponibles et des espaces publics. La limite entre l'intérieur et l'extérieur est de moins en moins définie et l'ameublement est actuellement utilisé de la même façon dans les deux espaces.

Aussi, les gens sont de plus en plus préoccupés par les questions d'environnement et donc une plus grande attention devrait être accordée pour réduire la pollution et ne pas épuiser les ressources naturelles.

En fait, la renaissance des marchés en plein air en Algérie dépend des souks et marchés en plein air qui devraient afficher certains des meilleurs produits d'artisanat et de tapisserie ou broderie algériens disponibles. Dans les plus petites campagnes de villages et de villes, les mêmes marchés et souks peuvent achalander leurs marchandises sur une base hebdomadaire. Chaque ville ou village dans une région peut prendre, tour à tour, les jours de la semaine pour que ses souks et marchés se produisent.

### 5.11. Conflits entre habitants et commerçants autour des espaces résidentiels : Cas de la Cité des Abattoirs à Sétif

Le quartier de la Cité des Abattoirs, au sud de la ville de Sétif, a perdu sa vocation résidentielle au profit du commerce agroalimentaire de gros. Cette activité envahissante a privé les habitants du quartier de leur quiétude et les a dépossédé de leurs espaces communs

<sup>222</sup> Diafat, A. et Madani, S., (2012), "Open-Air Markets and Wholesalers streets in Setif-Algeria", Conference: 'Mediterranean Cities. Myth and/or Reality?', Organised by Istituto Studi Mediterranee and the Master in Intercultural Communication (Università della Svizzera Italiana, Lugano) in association with Università di Bergamo, University of Colorado at Boulder, and Centro Stefano Franscini, September 26-29, 2012, Ascona, Switzerland. <http://www.mediterraneancities.usi.ch/>

de jeux, de stationnement et de vie collective. Le cauchemar de ces habitants dure depuis vingt ans et les promesses des autorités locales afin de délocaliser les grossistes sont restées lettre morte, en ménageant ces fortunés qui usent tous les moyens pour imposer leur loi.

L'exemple de la cité Kerrouani, ensemble d'habitat collectif, est éloquent en matière de contestation des résidents vis-à-vis de la dégradation de leur cadre de vie, le vacarme généré quotidiennement par plus de 700 camions tous tonnages confondus, chargeant et déchargeant les marchandises de plus de 600 commerces. Cela se fait au détriment des nombreux ménages qui ont fermé tous les accès de la cité et ont bloqué maintes fois la route nationale RN5 en face pour exprimer leur désarroi devant cette situation.

Les commerçants ne veulent pas quitter les lieux malgré qu'ils ont bénéficié d'un grand lotissement de l'autre côté de la route nationale pour abriter le marché de gros en alimentation. Cet espace a servi pour ériger des immeubles avec commerce au rez-de-chaussée et habitations aux étages, jouissant de la complaisance et la complicité des autorités publiques de l'époque. Lors des soulèvements de la population, les négociations entre les représentants des habitants et les forces de l'ordre public ont permis de rétablir la circulation mais ils n'ont guère abouti au règlement du vrai problème.

## **5.12. Vallée d'Oued Bousellam : initier la symbiose entre l'urbain et l'agriculture**

### **5.12.1. Introduction :**

Sétif, capitale des hauts plateaux, a été, tout au long de son histoire, un énorme marché intérieur et a joué le rôle de ville de transit jusqu'à son déclin au milieu du premier millénaire. L'important réseau de communication de ce grand carrefour d'échanges renforce son rôle avec la réalisation de l'autoroute est-ouest et l'agrandissement de l'aéroport local.

Aujourd'hui, plusieurs projets de développement accordent peu d'attention à la durabilité et à l'utilisation rationnelle des ressources naturelles. Les terres fertiles entourant Sétif se transforment chaque jour en un espace industriel et universitaire, un centre de commerce majeur, une ville de culture et de sport. La forte croissance urbaine a précipité la consommation du foncier à un rythme soutenu et au détriment des terres agricoles autour de l'agglomération urbaine.

Une stratégie urbaine partagée est donc à mettre en place pour une utilisation durable du foncier à Sétif et de promouvoir l'agriculture urbaine dans la vallée de l'Oued Bousellam ; où il y a plein d'espace naturel. Le fait que la ville ait traversé cette vallée pour s'étendre sur la rive opposée peut être considéré comme une bonne opportunité pour promouvoir la verdure où qu'elle soit dans la ville. L'avenir de Sétif est enraciné dans son histoire, dans le processus qui a conduit à ses caractéristiques économiques, sociales et spatiales. L'évolution des modes de vie et la localisation des personnes, des entreprises et des installations génèrent une

redistribution des fonctions urbaines sur le territoire de la ville. Ces changements se produisent notamment à travers le remodelage de l'utilisation des sols.<sup>223</sup>

Dans le domaine de l'urbanisme, une vision stratégique devient absolument nécessaire, car la formation du territoire est le résultat d'une série de mesures et de projets dont les effets sont visibles dès le début du processus décisionnel. Maximiser les avantages du dialogue et de l'échange de connaissances est sans doute important, mais partager des idées entre experts, praticiens et fonctionnaires sur le terrain est une approche viable et durable.

Le territoire urbain ne devrait plus fournir un simple espace géographique, une ressource à exploiter ou simplement un soutien au développement des infrastructures. Ce sont des résultats collectifs de notre histoire, de l'organisation et du rôle des entreprises et des travailleurs, de l'action des différents acteurs, des pratiques et des liens sociaux, des systèmes de représentation politique.

L'intérêt recherché est alors de concilier deux antagonistes, l'agriculture et l'extension de la ville, tout en préservant un écosystème fragile et typique d'une part, et d'autre part développer les systèmes de production existants en périphérie de la ville de Sétif. En outre, il faut assurer une meilleure insertion de la population de la vallée et déployer la multifonctionnalité de cet espace afin d'assurer un développement harmonieux.

Cet objectif ne peut être atteint que par une organisation des acteurs ayant une relation avec l'activité agricole, l'aménagement de l'espace et sa gestion, la sauvegarde et la protection de l'environnement.

Il s'agit de dégager le territoire agricole soumis à l'influence du milieu urbain le long de la vallée d'Oued Boussellam. Cette vallée d'une étendue de 15 kilomètres entre Fermatou et Mezloug, dont trois (03) hectares se situent à l'intérieur du périmètre urbain, est le réservoir d'oxygène principal pour la ville de Sétif. C'est un milieu écologique très fragile que la croissance urbaine effrénée risque d'anéantir si aucune action n'est prise pour le préserver. La ville a enjambé la vallée depuis quelque temps déjà : la rive ouest limitée par le pôle universitaire d'El Bez et Chouf Lekdad (habitat illicite en majorité), sans oublier les moulins si polluant d'ERIAD, et la rive est limitée par la route nationale RN9 et l'université Ferhat Abbas. Les menaces de rejets solides et liquides de part et d'autre par les riverains et la ville sont nombreuses et nécessitent une intervention très urgente de la part de tous les acteurs de la ville.<sup>224</sup>

---

<sup>223</sup> Diafat, A. et Madani, S., (2014a), "Urban Strategies for Sustainable Land Use in the Highlands: Case of Setif – Algeria", World Congress WOCMES Ankara 2014, 18-22 August 2014, Middle East Technical University METU, Ankara.

<sup>224</sup> Diafat A. et Madani S., (2006b), « Vallée de oued Boussellam : initier la symbiose entre l'urbain et l'agriculture », Journée d'étude : 'Protection de l'environnement', APW de Sétif, 07 juin 2006, Sétif.

Située dans la partie Ouest de la ville de Sétif et longeant de part et d'autre un cours d'eau important, la vallée d'Oued Boussellam s'inscrit dans un paysage naturel riche et diversifié, constitue un enchevêtrement original de prairies inondées ou irriguées de busqués d'arbres, des étendues de céréales et maraîchages associés à l'élevage bovin laitier et ovin viande. (Voir Figure 51)



*Figure 51 : Vallée d'Oued Boussellam, paysage naturel riche et diversifié.*

Toutefois, ce paysage se trouve empiété, voire menacé, par l'extension des implantations urbaines non planifiées (habitat spontané) et ses effets sur l'activité agricole (cloisonnement de l'espace, pollution). (Voir Annexe, p. 306)

### **5.12.2. Concept de paysage :**

La question de l'élargissement du concept de paysage est d'actualité. Le paysage peut être le moyen de poser la question du « comment vivre ensemble ». Il représente une image mentale qui confère son sens à une unité territoriale, selon une conception qui commence à être partagée et diffusée. Donc, la refondation théorique de la notion de paysage devient nécessaire.

Aujourd'hui, on peut défendre l'idée d'un paysage, objet de lectures plurielles, d'un paysagiste qui aurait pour mission première de rappeler les enjeux et les dynamiques des systèmes paysagers. La dimension démocratique et l'évolution du paysage, jadis résultante de l'aménagement, apparaissent dans ce troisième millénaire comme une construction consciente.

En revanche, le paysage a cette capacité de jouer le rôle d'un centre moteur de l'éducation. Il est temps de plaider pour que la question du paysage dépasse le seul monde de l'agriculture et devienne un devoir national, et pour que le paysagiste ne soit pas cantonné au jardin, mais puisse s'intéresser aux grands problèmes sociaux de notre époque. Il faut donc promouvoir une pensée de l'espace public. Et le paysagiste serait le mieux placé pour conserver l'espace ouvert.

Jusqu'aux années quatre-vingt-dix, le paysage était une méthode d'approche du milieu ; ensuite, il est devenu objet en soi, parce qu'il s'agissait cette fois de répondre à la préoccupation de qualité environnementale. En effet, le paysage est le cadre dans lequel s'organise la réflexion sur notre relation à la nature. C'est donc par le paysage, pensé comme lien, que peut se faire le changement des pratiques.

La diversité des options est aujourd'hui telle que le paysage est tiré dans tous les sens, tantôt milieu tantôt territoire, objet ou concept, matériel ou virtuel, agricole ou industriel, rural ou urbain, etc.

### **5.12.3. Opportunité de promouvoir l'agriculture urbaine :**

La préoccupation d'aujourd'hui, autour de la « Vallée d'Oued Boussellam symbiose entre agriculture et urbain », nous conduit à chercher d'une part à concilier entre l'agriculture et l'extension de la ville tout en préservant un écosystème fragile et typique, et d'autre part développer les systèmes de production existants en périphérie de la ville de Sétif. En outre, il faut assurer une meilleure insertion de la population de la vallée. Développer la multifonctionnalité de la vallée permet d'assurer un fonctionnement harmonieux.

Cet objectif ne peut être atteint que par une organisation des acteurs ayant une relation avec l'activité agricole, l'aménagement de l'espace et sa gestion, la sauvegarde et la protection de l'environnement, ainsi l'objectif visé est d'aider à la création de deux types d'espaces de concertation : le premier concerne l'organisation professionnel des agriculteurs en vue de leur reconnaissance par les pouvoirs publics et de leur spécificité, et de mieux défendre leurs intérêts dans d'éventuels plans d'aménagement et d'extension de l'urbanisation. Le second concerne la création d'un espace d'échange, de formation et de concertation des acteurs ayant un rapport avec l'aménagement de l'espace, la sauvegarde de l'agriculture et la protection de l'environnement en milieu urbain et périurbain. En parallèle un plan d'action doit être mis en place pour l'identification de contraintes affectant le développement des unités de production agricoles, la conception et le choix d'innovations adaptées et leur test à une échelle locale et expérimentale.

### **5.12.4. Conclusion :**

La vallée d'Oued Boussellam offre un paysage naturel typique et original dont la beauté et la qualité ne laissent pas indifférent, c'est le lieu le plus convoité de la ville pour l'implantation des équipements de service et de tourisme de haut niveau (université, zone d'expansion touristique, jardin botanique, habitat haut standing), accessible. Ce lieu possède aussi des potentialités sur le plan agricole, économique et environnemental à préserver, ces aspects constituent un atout à valoriser sur le plan paysager mais aussi touristique. Des acteurs locaux dynamiques, des pouvoirs publics conscients des enjeux d'espace vert dans la périphérie des zones urbaines, à cela s'ajoute des équipes multidisciplinaires veillant sur la vallée, impliquant des organismes de recherche et d'enseignement, des représentants des pouvoirs publics et les

agents de développement, des organisations non gouvernementales et des associations d'environnement directement impliqués dans la préservation de ce milieu naturel.

Enfin, faut-il signaler qu'il ne reste que deux kilomètres à vol d'oiseau entre la rocade d'El Bez et la route d'El Annacer située à l'ouest. La ville de Sétif ne saura certainement pas résister longtemps à atteindre cette nouvelle limite. La vallée d'Oued Boussellam sera dans un avenir proche le cœur de la ville de Sétif. Ce sera l'espace de rencontre par excellence, lors de la détente et du loisir (surtout durant le printemps où la tradition sétifienne marque le début de la saison par le petit couffin plein d'oranges et de galettes), entre les populations de la ville venant des deux rives de la vallée.

### **5.13. Ain Arnat dans le spectre du Grand Sétif :**

Ain Arnat n'est plus le vieux village, fondé en 1853 par la compagnie Genevoise sur la route principale Sétif-Alger (route nationale actuelle RN5). Ce qui était un petit village est maintenant une ville de plus de quarante mille habitants. C'est un centre urbain qui entretient la relation la plus élevée avec la ville de Sétif dans le report de l'urbanisation.<sup>225</sup>

Depuis que la ville de Sétif a traversé la vallée d'Oued Boussellam pour construire le campus d'El Bez, il ne reste plus que deux kilomètres pour que les deux villes se rencontrent. Que peut-on présager au rythme actuel de l'étalement urbain de chaque côté des deux agglomérations ? La question est de savoir ce qu'il faut faire maintenant : attendre et voir, arrêter ce phénomène d'agglomération ou chercher les moyens d'appuyer cette tendance de conurbation ?

Un diagnostic est nécessaire afin de mieux comprendre ce phénomène et faire des suggestions dans un contexte de développement durable et de travail complémentaire entre les deux municipalités. Les instruments de planification existants semblent submergés par ce type de croissance urbaine, d'où la nécessité d'un processus plus dynamique et participatif. Une nouvelle stratégie urbaine partagée doit être mise en œuvre pour parvenir à une gestion améliorée et intégrée des grands projets urbains, probablement dans le Grand Sétif.

La gouvernance territoriale entre ces deux communes est nécessaire pour des études, une prise de décision, un engagement, une action et une évaluation efficaces. L'histoire urbaine montre que toute partie du territoire, en plus de son contexte local, subit les interactions et les influences d'une zone plus vaste.

---

<sup>225</sup> Une étude détaillée a été présentée sur Ain Arnat par Madani, S. et Diafat, A., (2016), "Postcolonial Urban Changes of a Colonial Village: Ain Arnat, Algeria", in: Carlos Nunes Silva editor, 'Urban Planning in North Africa', Routledge, pp. 103-114.

## **5.14. Approche stratégique et compréhensive intégrant les établissements humains marginaux de Chouf Lekdad à Sétif :**

### **5.14.1. Introduction :**

La ville est un ensemble urbain qui ne se fait pas dans une période déterminée, mais sur une succession ininterrompue de périodes, de superpositions de différentes strates et structures urbaines. Ce phénomène entre la population et les territoires dans une crise stigmatisante, une crise caractérisée par un niveau de chômage élevé, des vagues de violence et de dégradations matérielles touchant les quartiers, les espaces publics et les réseaux de transport, etc. Cette crise, aujourd'hui mondiale, résulte de mutations économiques et sociales profondes et s'inscrit dans le contexte d'une ville déchirée par l'urbanisme non planifié.

Les nouvelles politiques de la ville et les expériences d'interventions acquises dans ce domaines montre l'importance de l'espace public et la structure de transport intégrée ou le *Transit-Oriented-Development TOD* dans un véritable projet urbain qui est considéré comme le moteur pour un développement harmonieux et atteindre le rêve « d'un mieux vivre ensemble ». Le projet urbain doit tenir compte de la spécificité de chaque ville et assurer l'intégration aussi bien des projets que la population dans une perspective futuriste ou prospective ; ce qui est le cas par exemple de la ville de Sétif, qui a une ambition d'être une métropole. Cette ambition doit se traduire par une implantation d'équipements structurants, de distraction et d'attraction. Mais avant tout, une restructuration de ses quartiers anciens s'avère nécessaire, principalement pour satisfaire les habitants de la ville, créer un bon socle pour les aménagements futurs et finalement répondre aux objectifs de développement durable.

L'urbanisme non planifié pose la problématique du privilège accordé à l'extension hors la ville sur des terrains vierges et agricoles, négligeant les friches et les tissus anciens dégradés à l'intérieur de la ville. Avec l'émergence du développement durable, la préservation des ressources non renouvelables, tel que le sol, apparaît comme une préoccupation primordiale. Relever ce défi passe nécessairement par une stratégie urbaine visant la bonne gestion des territoires et l'exploitation des opportunités offertes par l'intervention sur les espaces défavorisés dans la ville.

En l'an 2000, l'Université de Sétif a décidé de construire un nouveau campus sur le plateau El Bez, un site voisin de Chouf Lekdad. Maintenant, plus de quarante mille étudiants font la navette entre cette partie et le reste de la ville. C'est une opportunité majeure pour une zone aussi marginale de créer des emplois informels à proximité et de commencer à stimuler son économie. En raison de cette croissance urbaine, la ville est venue à Chouf Lekdad au lieu de la recevoir, c'est-à-dire accueillir sa population.

Au cours de la dernière décennie, la ville de Sétif a franchi ses limites ouest, une vallée verdoyante appelée Boussellam, traversée par la rivière principale de la ville. Deux établissements humains ont occupé les hautes collines et versants du côté ouest jusqu'à la fin des années 1990, Ouled Hachiche sur les collines et Chouf Lekdad au sommet (Figure 52). La



population résulte principalement de l'exode rural de la région sud de Sétif. Ainsi, un bidonville s'est développé au fil des ans et est devenu une tache noire dans la ville.<sup>226</sup>

Ce phénomène réclame une stratégie et une approche globale pour intégrer ce quartier marginal dans la ville et mettre un terme à la ruée des nouveaux bidonvilles autour d'Ouled Hachiche, espérant gagner la sympathie des autorités locales lors de la distribution des logements sociaux. Cette situation met déjà plus de pression sur la population locale et menace le fragile écosystème de la vallée.

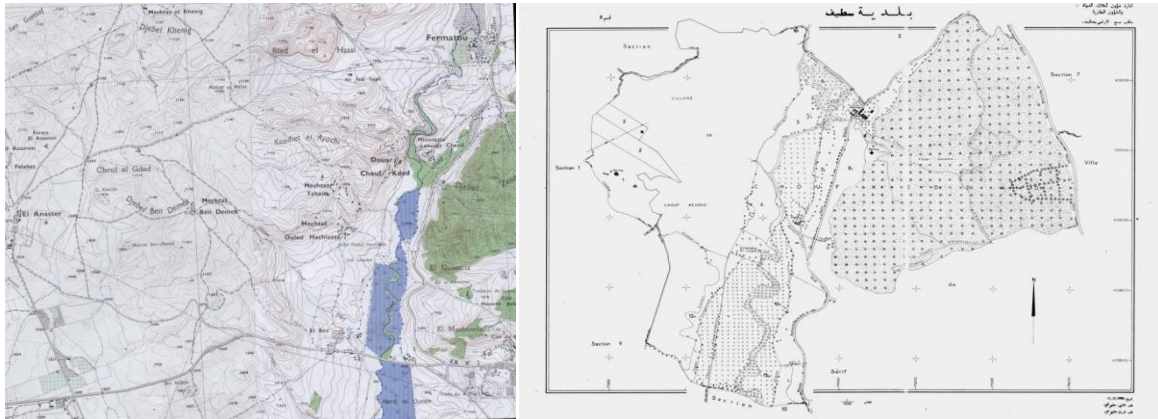


Figure 52 : Carte d'état major et plan cadastral de la zone de Chouf Lekdad, années 1990.

La question est de savoir comment appliquer les connaissances scientifiques et les savoirs-faires locaux à la compréhension et l'élimination de la pauvreté, à la fourniture des services de base et la prévention de l'environnement soumis à la dégradation à Chouf Lekdad et ses environs. Aussi, comment faire face à tous ces défis, afin de contribuer au développement des quartiers défavorisés à travers des processus conduits par la population locale ?

Chouf Lekdad, comme d'autres localités de la municipalité de Sétif, était considéré comme une zone rurale malgré sa proximité avec la ville. La vallée d'Oued Boussellam, vaste espace naturel, a toujours été la limite de l'urbanisation à l'ouest de la ville (Figure 52). Ainsi, les plateaux Chouf Lekdad - El Bez, au-delà de cette limite, ont toujours été un territoire rural. Après l'année 2000, le nouveau campus universitaire occupait le site d'El Bez. Ensuite, la zone urbaine s'est déplacée vers Chouf Lekdad et El Bez tandis que la ville de Sétif a enjambé la vallée pour la première fois.

D'autres structures importantes ont suivi l'université, telles que le pôle médical au nord-ouest du campus et le complexe sportif à l'est. L'arrivée de ces entités a ramené de nouvelles voies de communication entre la ville et Chouf Lekdad, ce qui a rapproché les distances. Avec le

<sup>226</sup> Diafat, A. et Madani, S., (2011b), "Strategic and comprehensive approach integrating the marginal Chouf Lekdad settlements into Setif – Algeria", 12th Naerus Conference: 'The city at a human scale', Faculty of Architecture, Universidad Politecnica de Madrid, 20 to 22nd October, 2011, Madrid.  
[http://www.n-aerus.net/web/sat/workshops/2011/Madrid\\_2011.htm](http://www.n-aerus.net/web/sat/workshops/2011/Madrid_2011.htm)

tramway qui faufile maintenant au milieu, l'espace Chouf lekdad – El Bez est définitivement rattaché à la ville.

Pendant plusieurs décennies, l'étalement urbain à Sétif a été marqué par sa direction principale vers la partie nord-est. Ce n'est qu'au cours de la dernière décennie, alors que les terrains urbains se sont raréfiés, que l'ouest de la ville a commencé à être envahi par le béton et se trouve maintenant en fusion avec la zone urbaine. Selon les recensements nationaux successifs, la population de Sétif est passée de 170 182 en 1987 à 214 932 en 1998 et à près de 300 000 aujourd'hui. En outre, la taille de la ville est passée de 313 hectares en 1966 à 646 hectares en 1977, à 1780 hectares en 1987, à 2210 hectares en 1998 et à plus de 3500 hectares après 2008. Ces chiffres reflètent la croissance rapide de cette ville et son besoin de plus de terres, parfois acquises au détriment de l'espace agricole.

Cette nouvelle situation due à l'avènement de nouveaux biens immobiliers urbains ont encouragé les autorités locales à lancer en 2008 un POS couvrant 280 hectares de terrains libres sur le plateau de Chouf Lekdad, en tenant compte de la situation délicate provenant de l'habitat illicite dans le voisinage. Les indicateurs initiaux montrent une nouvelle dynamique dans la vie de la population locale. Il existe déjà une interaction entre les habitants et la communauté estudiantine. Chaque jour, de nombreuses activités, commerciales et de services informels, sont proposées aux nouveaux locataires des lieux.

En fait, un nouveau secteur urbain est né, de nombreux projets sont encore en construction et la nouvelle dynamique semble aller plus loin. Il s'agit maintenant de savoir comment réaliser ce développement urbain à « l'échelle humaine » pour les futurs habitants et en particulier pour la population locale de Chouf Lekdad. L'impact sera certainement formidable car cette communauté sera beaucoup plus urbaine qu'avant. Une opération de mise à niveau progressive va aider à intégrer à terme cet établissement humain dans la ville de Sétif.

En fait, les études du PDAU dans les années 1990 prévoyaient de développer Chouf Lekdad afin d'héberger une partie de la population supplémentaire en prévision et d'absorber les expansions futures à moyen et long terme.<sup>227</sup> Cependant, une telle croissance urbaine devrait être transformée en un développement réactif et durable permettant à Sétif de répondre aux exigences de la « ville à l'échelle humaine ».

Le processus prévu ne fonctionnera que s'il est basé sur l'implication de la communauté où les personnes concernées sont les principales parties prenantes afin de satisfaire leurs besoins fondamentaux. L'approche adéquate est celle qui combine la modernisation urbaine du quartier défavorisé de Chouf Lekdad avec des stratégies de transformation politique visant à éliminer l'exclusion sociale et économique.

---

<sup>227</sup> Madani, S. et Diafat, A., (2002), op. cit.

### 5.14.2. Contexte :

A la fin des années 1990, Chouf Lekdad n'était qu'une implantation marginale dans la banlieue ouest de Sétif. Tout a changé au début des années 2000, lorsque l'Université de Sétif a commencé à construire son nouveau campus sur 120 hectares. Quelques années plus tard, le nombre d'étudiants a grandi et les autorités locales ont dû ouvrir une nouvelle voie entre l'ancien et le nouveau campus. Ainsi, un pont, irrespectueux de l'environnement, a traversé la vallée d'Oued Bouselam et la distance a immédiatement diminué entre la ville et Chouf Lekdad.

De plus, les cités universitaires sont si proches de Chouf Lekdad qu'une nouvelle forme de vie a vu le jour. De nombreux commerces informels se sont ouverts autour du carrefour. Les transports en commun changent le visage de ce quartier et Chouf Lekdad devient un nouveau quartier dans la ville. En regardant le nombre de projets lancés chaque jour sur le site, on peut s'attendre à une plus grande transformation de cette partie de la ville.

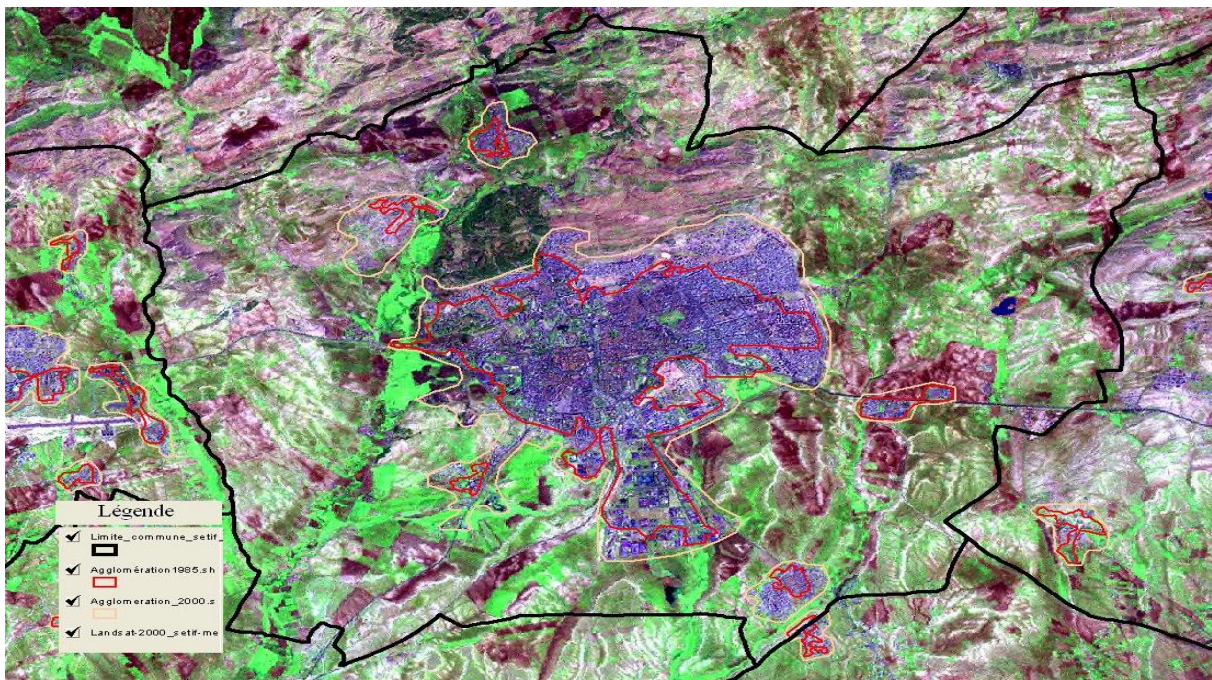


Figure 53 : Evolution de la ville de Sétif entre 1985 et 2000 sur fonds image du satellite Landsat, 2000.

La ville de Sétif est entourée de quatre agglomérations principales dans sa commune (Figure 53) : Ain Trick au sud, El Hassi à l'est, Fermatou au nord et Chouf Lekdad au nord-ouest. Si l'on compare ces quatre agglomérations à travers la croissance de leur population pendant les mêmes périodes (Tableau 5), il est évident que Chouf Lekdad possède le taux de croissance démographique le plus élevé ; il est supérieur à 16% entre deux périodes.<sup>228</sup>

<sup>228</sup> CENEAP (Centre national d'études et d'analyses pour la population et le développement), « Appui à l'investissement économique dans la Wilaya de Sétif », étude non-publiée (Alger, 2007)

Durant la période 1987 à 2008, la population de Chouf Lekdad s'est multipliée par six. Il y a en moyenne plus de cinq cent nouveaux arrivants chaque année depuis l'installation des premiers abris en 1987. Mais la période la plus accentuée de l'exode rural est sans doute celle de la décennie noire dans les années 1990 ; à cause des affres du terrorisme. Les premiers occupants illégaux dans les années quatre-vingt étaient des travailleurs saisonniers dans les terres agricoles autour du site et dans la vallée. La plupart d'entre eux viennent des wilayas du sud.

Tableau 5 : RGPH des différentes périodes dans la Commune de Sétif.

| Localité            | Population<br>1987 | Population<br>1998 | Population<br>2000 | Population<br>2008 |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Ville de Setif      | 170,182            | 214,932            | 226,680            | 261,670            |
| <b>Chouf Lekdad</b> | <b>1,399</b>       | <b>5,623</b>       | <b>7,200</b>       | <b>8,701</b>       |
| Ain Trick           | 3,692              | 6,303              | 6,931              | -                  |
| El Hassi            | 610                | 1,339              | 1,540              | -                  |
| Fermatou            | 3,172              | 4,883              | 5,272              | -                  |

Source: DPAT, Wilaya de Sétif, 2010

La pression de la crise de logements pousse les gens à construire des baraques. Selon Payne (1977), ces occupations s'effectuent « dans des poches de terrains inutilisées non affectées par le développement moderne, tandis que des zones entières ont été transformées en logements locatifs à faibles revenus. Les logements surpeuplés sont devenus des facteurs permanents de l'expansion des villes et s'accroissent plus rapidement que toute autre forme de développement ». <sup>229</sup>

### 5.14.3. Raisons du site marginal :

Les terres stériles et rocheuses de Chouf Lekdad, ajoutées à l'ancienne activité des carrières durant la période coloniale française, sont les principales causes de cette situation de marginalisation. L'accès principal au site était loin au nord-est du secteur illicite, mais un nouvel accès a été ouvert récemment dans la partie sud-est pour relier Chouf Lekdad et El Bez à la ville. Ce site dont la morphologie est assez difficile se trouve également traversé par des lignes électriques de haute tension dont le passage est à quelques mètres au-dessus du toit des abris.

Il y a quelques années, la population s'est rendue sur la route principale (la route nationale numéro 9 reliant Sétif à Béjaia au nord) et a bloqué le passage. Ils réclamaient de meilleures conditions de vie à Chouf Lekdad. Depuis lors, les autorités locales ont senti le danger des émeutes et ont décidé d'entreprendre une action politique afin d'établir un repos social. Ainsi, les voies principales étaient pavées et certaines commodités de base ont été érigées, telles que la mosquée, un centre de santé, un bureau de poste et un bureau administratif. Des robinets d'eau collectifs et un système d'égouts ont été fournis, de l'électricité a également été

<sup>229</sup> Geoffrey K. PAYNE, "Urban Housing in the Third World," Leonard Hill, 1977.

branchée. Ces installations s'ajoutent à la seule école primaire qui existait auparavant à Ouled Hachiche.

Le problème crucial, comme l'atteste Payne (1977), est que « les établissements humains existants se sont auto-générés dans le cadre de contraintes économiques et spatiales par des groupes devenus sophistiqués dans la création d'ensembles habitables en exploitant les structures réglementaires à leur avantage ». Ici, l'accent est mis sur le fait que tout changement dans la structure de ces règles aura inévitablement un impact correspondant sur les modes de règlement.

#### **5.14.4. Evolution du régime foncier à Chouf Lekdad :**

Deux familles nombreuses vivant dans leurs fermes constituaient les premiers habitants de la zone de Chouf Lekdad ; Ouled Hachiche dans la partie inférieure près de la vallée et les Tchier sur la partie supérieure du site, près de leurs terres agricoles dans la partie ouest du plateau. En 1987, les abris illicites ont commencé à apparaître à Chouf Lekdad et depuis, tout le site a été envahi.

Au cours des années quatre-vingt-dix, les autorités locales ont décidé d'attribuer l'espace en bordure de la route de Chouf Lekdad, qui est en face de la vallée afin de créer de l'habitat rural. Ainsi, 149 parcelles ont été distribuées dans le cadre de l'habitat évolutif et 79 autres en logements sociaux. L'idée devait être d'arrêter l'expansion de l'établissement humain de Chouf Lekdad vers la vallée.

En 2005, un vaste programme de logements sociaux a été lancé. Neuf cent cinquante logements ont été construits le long de la vallée et près de cinq mille habitants supplémentaires vivent dans la région de Chouf Lekdad. Ce mode de planification est très dangereux pour l'équilibre écologique de la vallée. Les décideurs semblaient avoir l'intention de dissimuler le bidonville avec des immeubles hauts de quatre étages en moyenne, mais ils ont oublié la préservation de l'espace naturel qui représente le poumon de Sétif.

L'un des derniers problèmes rencontrés dans la zone de Chouf Lekdad était le bidonville adjacent au groupement d'Ouled Hachiche. A la fin de 2009, de nombreuses cabanes ont été installées face à la nouvelle route en construction et, en très peu de temps, elles ont atteint plus de cent unités. Les autorités locales se sont précipitées et ont demandé à l'agence foncière de clôturer le reste du terrain destiné à recevoir 300 logements, dont elle est propriétaire. Ensuite, la population a affronté les forces de police pendant quelques jours. Ils se trouvent coincés entre la clôture métallique et les maisons existantes, alors ils réclament d'être relogés ailleurs de toute urgence et dans une nouvelle cité de logement social, sinon ils menacent de revenir dans la rue. C'est injuste, ils trichent pour obtenir un logement décent tout en essayant de s'imposer comme prioritaires sur la liste des bénéficiaires alors qu'il y en a avant eux ceux inscrits sur la liste d'attente depuis des années. Cet événement devient un lourd fardeau pour la communauté locale, qui attend également de meilleures conditions de vie.

#### 5.14.5. Extension urbaine de la ville à l'ouest :

En l'an 2000, l'Université de Sétif a décidé de construire un nouveau campus à El Bez, en face de Chouf Lekdad. Maintenant, plus de quarante mille étudiants font la navette entre cette partie et le reste de la ville. C'est une opportunité majeure pour une zone aussi marginale de créer des emplois informels à proximité et de commencer à stimuler son économie. En raison de cette croissance urbaine, c'est la ville qui arrive finalement à Chouf Lekdad, car il devient un lieu privilégié et territoire à enjeux pour la ville. (Voir Figure 54)

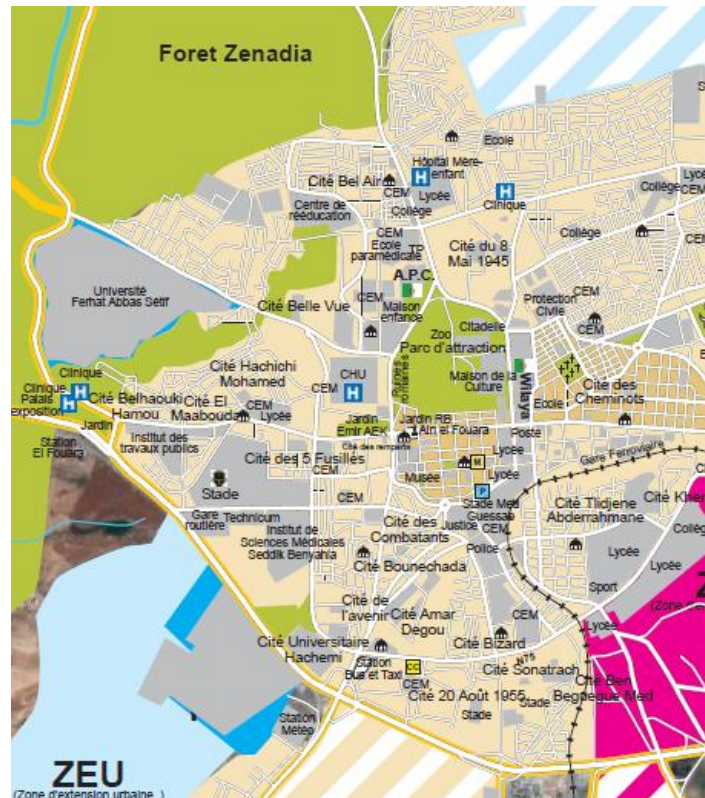


Figure 54 : Partie ouest de Sétif, lieu privilégié et territoire à enjeux pour la ville.

Une fois que l'Université a ouvert ses portes, d'autres équipements importants ont suivi. Un pôle médical, situé au nord-ouest du campus et faisant face à la faculté des sciences médicales, contient deux hôpitaux : un hôpital mère et enfant et un centre anticancéreux. Treize autres cliniques privées poursuivent les procédures administratives avant de lancer leurs projets. Alors qu'à l'est, un pôle sportif de quarante hectares est fonctionnel ; il a été récemment classé Ecole nationale pour l'éducation olympique par les autorités centrales. L'avènement de ces structures métropolitaines a déclenché le processus de nouvelles voies de communication entre la ville et Chouf Lekdad ; les distances se sont rapprochées.

#### 5.14.6. Stratégie et perspectives du développement urbain dans la partie ouest de la ville :

Les agglomérations autour de Sétif se sont étalées au détriment des espaces ruraux les environnant. Leur croissance n'a pas été qu'extensive, certains centres urbains proches de la

ville de Sétif, qui est géographiquement la plus centrale, participent aujourd'hui largement au fonctionnement économique de l'aire métropolitaine naissante. Des centralités d'une nature différente de celle traditionnelle et toujours réelle de la ville-centre y apparaissent : Ain Arnat, Mezloug, El Ouricia et Ouled Saber. Dans ce nouveau contexte, qu'il faut préciser, l'analyse du projet urbain, plateau El-Bez Chouf Lekdad, porté par la commune –centre dans le cadre du PDAU intercommunal, n'est pas sans intérêt. Il s'agira alors d'y déceler comment la ville-centre souhaite s'affirmer face à la croissance multiforme des périphéries mais aussi se positionner à l'heure où une stratégie urbaine est en train de prendre forme à travers le projet d'aménagement en cours d'élaboration à l'échelle de l'agglomération.

Ce projet d'envergure urbaine a été lancé par la Ville en 2008, couvrant un terrain libre de plus de 280 hectares sur la zone de Chouf Lekdad, en tenant compte de la situation délicate de l'habitat illicite et précaire du voisinage (Figure 55). Le programme était basé sur des activités urbaines à usage mixte pour satisfaire l'énorme demande de logements et d'équipements de différentes échelles : des commodités de proximité aux activités tertiaires supérieures.



Figure 55 : Partie ouest de la ville de Sétif : projet urbain plateau El-Bez Chouf Lekdad, 2010.

La proposition finale a été approuvée à la fin de l'année 2010 et certains travaux ont été lancés comme première tranche du projet qui devrait être achevé en 2020. En outre, un projet de deux mille logements a été achevé et livré, faisant face au Campus El Bez au nord du boulevard. La population projetée à long terme sera d'environ cinquante mille habitants, dont 15 à 20 000 résidents dans le tissu existant de Chouf Lekdad.

Bien que le groupement de Chouf Lekdad ne soit pas une cible pour la zone d'intervention, l'étude l'inclut et une stratégie pour son intégration a été mise en œuvre. L'idée est de diffuser un réseau de rues associé au nouveau projet urbain et d'impliquer la population locale dans une intervention de rénovation urbaine progressive. Plus tard, les habitants auront la possibilité d'intégrer leurs maisons au nouveau bâti pour être régularisés et bénéficier des services urbains fournis par la municipalité.

Cette implantation marginale était autrefois un point de transit pour nombre de ses occupants avant de trouver une situation stable dans la ville, où davantage de possibilités d'emploi et

d'affaires sont disponibles. Maintenant, la ville est venue à Chouf Lekdad et de nouvelles opportunités seront offertes aux résidents locaux qui n'ont qu'à améliorer leur abri s'ils trouvent l'aide de la ville et d'autres acteurs urbains.

#### **5.14.7. Conclusion :**

L'analyse du cas Chouf Lekdad nous a montré que les habitants des bidonvilles et des gourbis ont compris que seules la violence et les émeutes peuvent faire pression et amener les autorités locales autour de la table. C'est un phénomène très dangereux puisque les plus violents seront servis en premier. Il serait plus raisonnable que les décideurs entament la première étape impliquant la population dans les questions les concernant. Les exemples témoins réussis seront très utiles pour démontrer ce que les autorités locales sont capables de faire lorsqu'elles sont invitées à aider pour munir leur quartier de services.

Une stratégie et une approche globales sont nécessaires pour intégrer cette implantation marginale dans la ville. Les habitants de Chouf Lekdad ont peut-être de la chance avec l'approche de la ville chez eux, car de nouvelles opportunités seront offertes aux jeunes sans emploi et les filles auront plus de chances d'aller à l'école. Un travail pédagogique attend probablement les assistants sociaux pour aider cette population à surmonter le passage d'un cadre de vie rural ou semi-urbain à un véritable environnement urbain. Cela contribuera à atténuer les conflits entre la population locale et les nouveaux arrivants dans la future ville de Chouf Lekdad.

En outre, une préoccupation majeure devrait être consacrée à la vallée verte de l'oued Boussellam afin de préserver son écosystème menacé et fragile. De plus, les gens doivent garder à l'esprit qu'il s'agit d'une zone inondable et inconstructible. Il sera plus approprié de la préserver comme espace naturel pour l'agriculture urbaine et les loisirs de plein air.

Ce sont là les défis auxquels il faut faire face pour contribuer au développement des quartiers défavorisés en conduisant un processus favorable à la participation de la population locale. L'information scientifique et les connaissances locales devraient être appliquées à la compréhension et à la lutte contre la pauvreté, à la fourniture de services de base et à la prévention de la dégradation de l'environnement à Chouf Lekdad et ses environs.

#### **5.15. Perspectives d'une nouvelle centralité au 'village' El Bez, Sétif :**

La périphérie de la ville est l'espace qui connaît le plus de transformations urbaines, la disponibilité du foncier encourage la planification urbaine de nombreux programmes dont a besoin la ville et qui ne trouvent pas de place au sein des anciens tissus urbains caractérisés par une forte densité. Cette dynamique est très favorable pour la création de nouvelles centralités qui seront bien connectées au reste de la ville en fonction des moyens de la mobilité urbaine et ses perspectives de développement.



L'intervention urbaine sur la périphérie ouest de la ville de Sétif, met déjà les jalons d'une nouvelle centralité au niveau du village El Bez. La notion du projet urbain a évolué au cours du temps pour étudier et traiter des problématiques semblables, diverses et à des échelles différentes (échelle territoriale, échelle de la ville, échelle architecturale), en se nourrissant des méthodes et des démarches, tels que la composition urbaine et l'urbanisme des réseaux, en vue de construire la ville.

La connaissance et la compréhension de la ville à travers son évolution est une étape primordiale dans l'analyse urbaine, qui nécessite une lecture de la ville à travers ses différents éléments. Dans ce cadre, plusieurs approches sont apparues pour analyser les espaces et les objets construits. De son côté, la programmation consiste à organiser les objectifs et les orientations d'une opération et de déterminer l'organisation fonctionnelle, cerner les attentes de maîtrise d'ouvrage ainsi que l'estimation des coûts de l'opération, à partir de l'analyse du site et des besoins.

Les nouvelles centralités sont de nouveaux espaces apparus dans les périphéries urbaines. Les espaces sous-aménagés engendrés par la croissance de la ville, caractérisés par un sous-équipement font apparaître de nouvelles centralités au sein de ces périphéries et permettent de changer leur image pour devenir des milieux de vie plus agréables.

L'accroissement continu de la ville a engendré de nouvelles centralités dans les périphéries urbaines dans la perspective de regrouper nombre d'activités : des entreprises, des loisirs, des cultures, etc. Ce qui offre certaines caractéristiques et spécificités en mesure de répondre aux différents besoins. Plusieurs facteurs peuvent contribuer à la réussite des nouvelles centralités, dont leur proximité par rapport aux grands axes de circulation et la présence de moyens de déplacement.

Le village d'El Bez présente un lieu avantageux pour la naissance d'une nouvelle centralité de par sa situation à l'entrée ouest de la ville de Sétif, mais aussi grâce à sa proximité de la Route Nationale RN5 et l'arrivée de la ligne de tramway qui vient de le désenclaver. La création d'un nouveau système de centralité attractive permettra de changer l'image du village à travers une autre dynamique et un nouveau souffle impulsés à cette partie de la ville qui accueillera des activités diverses afin de satisfaire différents besoins des citoyens.

### **5.16. Ouled Saber, pôle de report d'urbanisation pour Sétif :**

Les petites agglomérations, à l'origine de petits villages ou centres urbains, profitent du développement des pôles urbains limitrophes pour bénéficier de leurs équipements et services en offrant des réserves foncières en contrepartie. Donc, elles deviennent des espaces de report d'urbanisation qui subissent en fin de compte tous les aléas et problèmes de la vie urbaine tels que : la pollution, les fléaux sociaux, etc.

Ouled Saber, de par la disponibilité du foncier et sa proximité de Sétif, est devenue la commune idéale pour accueillir une part importante des futurs programmes d'habitat et

d'équipements affectés à Sétif qui n'a plus d'espace où les mettre. Ce transfert s'impose comme une opportunité à Ouled Saber de passer d'un statut rural à un statut urbain. Cette nouvelle situation met de la pression sur le chef lieu de la commune, à la recherche d'une nouvelle centralité, qui doit se doter en urgence d'infrastructures, d'équipements, de services, d'espaces publics et d'une administration moderne pour répondre à des besoins exogènes auxquels cette localité n'est guère préparée.

La démarche du projet urbain, à travers sa stratégie pensée et dessinée de la ville, permet d'exprimer l'aspect architectural et urbain de mise en forme de la ville dont les enjeux sont d'ordre social, économique, urbain et territorial. La progression du projet urbain, de l'échelle temporelle aux stratégies spatiales, permet d'accompagner la transition des petites agglomérations pour devenir des entités urbaines en mesure de suivre un développement durable impliquant une pluralité d'acteurs.

Il est possible de recenser les difficultés et les forces du cas d'étude pour orienter son développement urbain, ceci à travers une étude combinée du point de vue environnemental, typo-morphologique et socio-économique afin de dresser une banque de données pouvant aider à la prise de décisions.

A cet effet, une stratégie d'intervention doit accompagner la transition spatiale des petites agglomérations, à caractère rural, qui deviennent des pôles de report d'urbanisation. Une vision d'ensemble mettra en œuvre et favorisera l'émergence d'une nouvelle centralité à Ouled Saber afin de répondre aux besoins locaux et ceux des nouveaux locataires administratifs, économiques et industriels, ainsi que les nouvelles populations issues de l'énorme programme d'habitat alloué à Sétif.

### **5.16.1. Impact du PDAU intercommunal de Sétif :**

La dernière décennie s'est caractérisée par une avancée économique fulgurante à Sétif, qui a réalisée d'ambitieux projets dans tous les domaines pour se hisser au rang des grandes villes du pays ; voire une métropole en devenir. Sétif rayonne sur un espace régional important et entretient des rapports de plusieurs valeurs avec les communes voisines. Tous ces éléments influencent et rayonnent de manière importante au-delà de son territoire.

La ville de Sétif a notamment un besoin en matière de foncier pour accompagner ce développement. Après une phase où ses besoins étaient pensés dans un cadre communal, l'avènement du PDAU intercommunale adopté en 2012, lui offre de nouvelles possibilités pour un développement accru qui sera certainement tributaire d'une stratégie urbaine d'ensemble et à long terme en mesure d'atteindre les objectifs assignés et partagés par les différents acteurs urbains.

Emportée par la vague de la nouvelle politique urbaine, en plus du manque d'équipements d'accompagnement, la commune d'Ouled Saber est appelée à devenir un véritable pôle urbain, pas seulement pour servir comme cité dortoir pour Sétif, mais sa population aspire

également à d'autres commodités de la vie contemporaine. L'aménagement de la zone industrielle, la programmation du stade olympique et aussi la présence de l'école nationale de gendarmerie sont des éléments qui contribuent à la création d'une nouvelle centralité. Pour que Ouled Saber ne se limite pas au seul rôle de résoudre le problème foncier de Sétif, dont les besoins sont énormes en matière de logements et d'industrie, elle doit créer une nouvelle centralité urbaine en cohérence avec l'échelle de la métropole en devenir de Sétif.

La commune d'Ouled Saber se compose de l'agglomération chef-lieu, de l'agglomération secondaire Tinar et de quelques Mechtas. C'est au sein du chef-lieu de la commune d'Ouled Saber qu'est prévue la majeure partie de l'extension ; une zone de 490 ha.

Ce chef-lieu représente l'agglomération principale de la commune et connaît une grande évolution grâce à ses potentialités foncières qui attirent la ville de Sétif. Ouled Saber connaît une croissance urbaine très accélérée (un parc de logements de plus de 2787 unités, ce qui représente environ 14000 habitants), mais le manque flagrant en matière d'infrastructures, d'équipements, de services, d'espaces publics et d'aménagement reflète l'image d'un milieu rural caractérisé, dans certaines zones, par des constructions dispersées et dépourvues de voies praticables. En effet, l'absence de la notion de centralité constitue un frein pour structurer la commune et l'organiser.

Au sud du chef-lieu de la commune, il y a un terrain vaste à proximité de la zone d'activité et l'Ecole Nationale de la Gendarmerie, c'est l'espace affecté aux différents équipements de la commune. Donc, ce site présente une opportunité pouvant enclencher une dynamique de développement urbain qui favorisera l'émergence d'une nouvelle centralité.

## Chapitre 6 : La mobilité urbaine comme stratégie

### 6.1. Introduction :

La mobilité ne peut pas être réduite au transport et aux services et infrastructures de transport. Le concept de mobilité doit être placé dans un contexte global et prendre en considération les contraintes sociales, économiques, politiques et physiques de la mobilité, et en particulier suivre une perspective durable et à long terme.

En d'autres termes, la question de la mobilité doit donc être replacée, dans tous ses aspects économiques, sociologiques et culturels, au centre de la planification urbaine et des politiques de développement durable de la ville à venir. A cet égard, Madani Safar Zitoun souligne à quel point les changements sociaux menés à tous les niveaux dans la pratique de mobilité, leur complexité accrue, ont contribué à invalider les approches classiques du phénomène, mais aussi à rendre caduques et inopérantes certaines solutions techniques choisies par les pouvoirs publics algériens.

*Seule une approche conceptuelle et méthodologique innovante, qui essaie de coller au plus près aux évolutions profondes en cours dans les pratiques et comportements de mobilité des algériens dans leur quotidien permettrait de trouver des solutions efficaces aux diverses crises de saturation, d'embouteillage et autres problèmes concrets observés dans nos villes.*<sup>230</sup>

En abordant l'aménagement pour lequel des procédures d'urbanisme opérationnel ordinaires sont nécessaires, une des procédures pourrait concerner les lignes de transports collectifs en site propre TCSP et l'aménagement des abords sur une largeur (ou profondeur) de l'ordre de 400 mètres de parts et d'autre de l'axe.<sup>231</sup>

Par ailleurs, il est indispensable d'intégrer les spécificités de l'échelle du quartier dans la planification de la mobilité, des espaces publics et des équipements collectifs car cette problématique est d'actualité.

### 6.2. La mobilité dans la ville de Sétif :

#### 6.2.1. Introduction :

Il est reconnu aujourd'hui, selon Marc Wiel, que la mobilité a joué un rôle central dans l'évolution urbaine contemporaine. En particulier, les formes d'organisation sont différentes

---

<sup>230</sup> Safar Zitoun, M., (2018), « La mobilité urbaine : vers une approche renouvelée de cette question fondamentale dans la ville algérienne », in Journée Nationale de la ville : *La ville algérienne face aux enjeux et défis du développement durable*, Atelier 2 'La gestion intégrée de la ville : vers une bonne gouvernance urbaine', organisée par le MHUV, CIC - Alger, 20 février 2018.

<sup>231</sup> Guerroudj, T., (2018), « Pour l'amélioration de la gestion des opérations », in Journée Nationale de la ville : *La ville algérienne face aux enjeux et défis du développement durable*, Atelier 1 'La politique de la ville : cadre juridique face aux nouveaux enjeux et défis', organisée par le MHUV, CIC - Alger, 20 février 2018.

entre la ville traditionnelle à mobilité restreinte et la ville contemporaine à mobilité facilitée, entre la ville pédestre et la ville automobile. Nous sommes dans l'obligation d'achever dans les meilleures conditions cette « transition urbaine » avant d'aborder la nouvelle révolution urbaine qui s'amorce dans le domaine des télécommunications. Les changements de condition de la mobilité ont entraîné une croissance spatiale des villes, certes, mais aussi et surtout un redéploiement des fonctions urbaines.<sup>232</sup>

La planification des transports pour le développement de la ville de Sétif peut résulter d'une réflexion globale en matière des déplacements et d'aménagement urbain intégrant les prévisions de la demande. De plus, il importe d'instaurer une gestion des flux et des activités avant de se mettre à une construction croissante d'infrastructure. Il s'agit aussi d'intégrer les projets d'infrastructures à l'aménagement urbain pour la promotion des zones urbaines d'une part et d'autre part leur mise en relation.

Le « renouvellement du transport » fait partie du renouvellement urbain. Une Algérie Blanche ne pourra exister sans un transport propre et neuf. Les transports sont une des composantes de base de la vie urbaine, de leur efficacité dépend fondamentalement le développement futur et certainement la survie des villes comme organisations socio-économiques complexes.

A regarder de près le recours à l'histoire de la ville, nous découvrons qu'il s'agit plutôt de relativiser et situer l'évolution de l'espace urbain par rapport à celle du système de transport. Ce qui nous permettra d'ailleurs de mieux préciser la nature des relations qui existent entre eux et de définir les incidences qui en résultent.

### **6.2.2. La ville et le transport :**

Les lignes de transports collectifs guident l'urbanisation, le long des grands axes routiers qui divergent à partir du centre ville. Les banlieues se développent suivant une forme ramifiée, parcourues par une ligne de tramway ou de chemin de fer. Depuis les transports deviennent peu à peu l'indispensable outil de la vie quotidienne. A l'orée du 20ème siècle, c'est toute la vie urbaine qui se met en mouvement. La généralisation de l'automobile va à nouveau bouleverser les données. On assiste dès lors à une urbanisation diffuse, étalée dans toutes les directions en taches d'huile, favorisée par le développement des autoroutes.<sup>233</sup>

Ainsi le développement rapide des villes d'un côté et celui de l'automobile d'un autre, la conjugaison de ces deux phénomènes dans un processus de développement global de la société, a engendré le problème de mobilité et d'accessibilité et pose dans un même élan la problématique des transports urbains. Posé en ces termes dans toutes les grandes villes en Algérie, ce thème est mis en évidence avec plus d'acuité aujourd'hui à Sétif dans toutes les manifestations de la vie quotidienne.

<sup>232</sup> Marc WIEL, « La transition urbaine », Mardaga, 1999.

<sup>233</sup> Diafat A., Madani S. et Tacherift A., (2006a), « Le transport dans la ville de Sétif », Journée d'étude nationale: 'Renouvellement du parc du transport en commun', ONTA en collaboration avec PUVIT, 01 avril 2006, Sétif.

La crise que les transports urbains traversent est devenue structurelle et se répercute sur l'aménagement spatial de la ville. Le système de transport qui présentait une contrainte pour l'urbanisation, devient captif de l'urbanisation produite. Longtemps conditionnée par les possibilités de déplacement, l'urbanisation de Sétif a désormais sa dynamique propre et conditionne à son tour le développement du système de transport.

Le système de transport vient alors s'adapter à cette nouvelle situation, adaptation favorisée par le développement de technologie. C'est ainsi que sont apparus à partir de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle les transports en commun. A titre d'exemple, les « omnibus », puis les tramways vont être le moyen de transport privilégié de Constantine, sans oublier la marche à pied qui occupe une bonne place dans la mobilité.

Les transports en commun perdent définitivement le « contrôle », devenant secondaires et ne feront que suivre l'urbanisation. Ils s'efforceront de desservir après coup des quartiers qu'ils n'ont pas créés. Donc, dans leur aspect extensif, les formes urbaines vont se trouver dans une situation où l'urbanisation n'est plus contrainte du système de transport urbain, mais c'est le système de transport collectif qui est devenu captif du système de transport urbain et de l'urbanisation produite.

Face à une urbanisation qui s'est faite sans eux, après qu'ils l'eussent longtemps conduite, les transports collectifs ne peuvent maintenant que subir, malgré les tentatives de réhabilitation des pouvoirs publics, des formes urbaines qui ne leur sont plus (ou peut être pas encore) adaptées. Les choix d'urbanisme qui ont été faits, sont peu compatibles avec les normes de rentabilité imposées aux transports collectifs : il faudrait accepter un calcul en terme social, pour un secteur public considéré comme nécessaire. L'évolution des formes urbaines ainsi que des modes de vie induit une nouvelle mobilité qui elle-même est souvent peu compatible avec la structure des réseaux de transport collectif héritée des formes du passé et conçue encore aujourd'hui autour du principe fondamental d'accessibilité au centre urbain. Dans le cas de Constantine par exemple, la structure du réseau de transport en commun est l'illustration frappante de ce principe, toutes les lignes du réseau urbain et suburbain divergent du centre ville.

L'écartement des fonctions urbaines dans les villes algériennes, le redéploiement spatial des localisations d'activités résultant d'aménagements monofonctionnels (zone industrielle, zone de logement, zone commerciale, campus universitaire, campus sportif, etc.) génèrent des besoins de transports nouveaux, par l'accroissement des distances et des déplacements. En contrepartie, les déplacements entre zones périphériques de plus en plus nombreux ont été laissés pratiquement à l'automobile. Ce choix risque fort d'aggraver les inégalités sociales dans la mesure où les processus d'urbanisation développés précédemment ont pour la plupart contribué à rejeter à la périphérie les catégories sociales les plus démunies, catégories devenues captives à la fois des formes urbaines et du système de transport, ou les ménages à haut revenu dont l'usage de la voiture va rendre plus délicate encore la tâche des transports en commun.

La mobilité peut-être aussi une contrainte dans la mesure où elle devient une nécessité résultant des modes d'organisation des espaces urbains (spécialisation fonctionnelle des espaces). Retenir parmi les objectifs de la planification urbaine, certaines normes de mobilité en termes simplement de nombre de déplacements par jour et par personne (ou ménages) traduit plus l'acceptation d'un certain type d'urbanisation qu'une progression dans la satisfaction des besoins économiques et sociaux assurée par le système urbain.

C'est ainsi que se développe une situation paradoxale : la ville s'accroît (tant en population qu'en superficie), les besoins de transports aussi ; le trafic se fait plus dense et il devient plus difficile de se déplacer. Toute la ville est un carrefour plus ou moins complexe et les difficultés d'accès sont parfois dramatiques. Le conflit apparaît entre l'urbanisation et les possibilités de déplacements que peut offrir le système de transport. Les transports deviennent ainsi captifs de l'urbanisation, et ce n'est plus un problème d'efficacité des transports collectifs mais un problème global d'organisation de la ville auquel ne peuvent être apportées que des solutions globales.

Il est nécessaire ainsi d'apporter un éclairage sur l'interaction entre l'urbanisme et le transport à travers une analyse de la structure urbaine de nos villes et une étude des caractéristiques des déplacements. Le développement des transports collectifs attractifs est actuellement la solution la plus convaincante : bus, métros et tramway. Ce qui aide en revanche à protéger l'environnement et préserver la qualité de l'air et de la vie en milieu urbain. Par kilomètre et par personne, le tramway consomme 15 fois moins d'énergie que la voiture. Un autobus rempli de passagers (35 à 40 personnes) permet de retirer 40 véhicules de la route aux heures de pointe et d'économiser ainsi 70000 litres de carburants par an. Et la combustion d'un litre d'essence produit 2,4 kg d'oxyde de carbone CO<sub>2</sub>.

Dans la gestion de la mobilité et des transports, il est nécessaire de connaître les déplacements et les logiques de l'utilisation des sols. La gestion de la mobilité tient compte des facteurs liés à la population, l'aire de la ville et les activités qui y ont lieu comme facteurs de l'augmentation déterminant le niveau de la demande de mobilité. De même que dans le cadre de l'aménagement urbain, peuvent être envisagés la planification des transports et le développement des zones d'activités économiques. L'aménagement urbain reste un atout d'accessibilité. La planification des déplacements pourra ainsi définir les principes de l'organisation des transports, de la circulation et du stationnement, ainsi que les livraisons de marchandises dans le périmètre des transports urbains d'une agglomération.

### **6.2.3. Réglementation du transport en Algérie :**

La législation a pour rôle d'unifier et de rendre conforme les mesures d'application aux différentes villes. En Algérie, elle présente l'obligation pour les villes de bénéficier d'une étude des déplacements et des transports. La gouvernance des systèmes de transport doit répondre à plusieurs conditions telle que l'organisation de l'offre de transport, au regard de critères techniques, économiques et politiques. La coordination entre les différents acteurs

publics se fait pour l'approbation des schémas d'aménagement urbain et des schémas de transport.

La loi relative à l'organisation, la sécurité de la police de la circulation routière prévoit l'étude d'un plan de circulation, mais ne précise pas le délai et le contenu du plan. De même que la loi d'orientation des transports terrestres rend obligatoire pour chaque commune l'adoption d'un plan de transport à moyen ou long terme. Dans les deux lois il y a distinction entre le plan de circulation et le plan de transport.

Quelques lois relatives à l'organisation des transports :

- La loi relative à la commune.
- La loi relative à l'organisation et à l'orientation du transport terrestre.
- La loi relative à l'organisation, la sécurité de la police de la circulation routière.
- La loi relative à l'aménagement et à l'urbanisme et la loi relative au domaine public.

Les lois précédentes et les schémas de transport doivent être appliqués par une commission de transport et de circulation pour chaque commune. La commission de la circulation et des transports est composée des acteurs suivants : la police de la circulation routière, les représentants des transporteurs, la direction de transport de la wilaya, la direction des voiries communales, la direction de la réglementation générale, la direction d'urbanisme et de planification et les spécialistes de mobilité. La commission de circulation et de transport, présidée par la commune, établie des arrêtés communaux. Une commission de contrôle composée de la direction de transport, des services de la Commune est chargée du suivi de l'application des infractions. Le rôle des opérateurs de transport s'affirme de plus en plus. Cependant, les étapes des plans de déplacements de l'agglomération, comme dans le cas d'Oran, sont acceptées en l'absence de concertation avec les représentants de la population (réunions citoyenne, parution de bulletin communal, enquête publique).

Le système de régulation non maîtrisé par la direction des transports entraîne une gêne sur les usagers du transport collectif. Il est important que la distribution de la population sur le territoire soit accompagnée par la mise en place d'infrastructures de transport adéquates associées à une politique temporelle de la société qui pourra améliorer les conditions de mobilité individuelle.

Il faut insister sur la nécessité d'un transport propre et neuf. Ensuite, l'accent doit être mis sur le fait que les lignes de transports collectifs guident l'urbanisation en soulignant que le système de transport actuel présente une contrainte pour l'urbanisation et en devient captif de cette urbanisation produite. Le système de transport devra s'adapter aux nouvelles exigences de mobilité. Cela suppose une législation conforme aux normes de déplacements. Une telle gouvernance des systèmes de transport doit prendre en compte l'organisation de l'offre de transport au regard des critères techniques politiques et économiques.



La planification des transports pour le développement de la ville de Sétif doit se faire autour d'une réflexion globale en matière de déplacement et d'aménagement urbain intégrant une meilleure gestion des flux et des activités avant d'entamer une construction croissante d'infrastructure.

Les problèmes de pollution atmosphérique interpellent les autorités publiques à prendre des mesures urgentes envers ce phénomène croissant. La sensibilisation et l'information doivent être les maîtres mots dans la campagne de prévention pour pouvoir agir contre ce fléau qui asphyxie nos villes. Un certain nombre d'aléas propres au transport collectif dans la ville de Sétif concerne : l'absence d'espaces et des couloirs, le non respect des normes de construction des ronds-points et la faible coordination avec la sécurité.

#### **6.2.4. Conclusion :**

Rappelons ici les propositions de Marc Wiel pour gérer au mieux la transition urbaine autour de trois idées-forces qui combinent objectifs et moyens : canaliser la périurbanisation, recomposer la ville existante, déplacer les leviers habituels de l'action publique.<sup>234</sup>

Donc, la diversité sociale, le recours à des moyens de transports collectifs, le niveau d'équipement de proximité peuvent contenir la dispersion de l'habitat urbain et rendre la ville plus vivable. Toutefois, le développement durable requiert également l'élaboration d'une nouvelle stratégie dans le secteur des transports, qui doit réaliser la conversion vers une approche de maîtrise globale dans le secteur de l'énergie et assurer un transport plus respectueux de l'environnement et plus propre.

L'organisation des transports urbains répond aux échelles des espaces fonctionnels liées aux pratiques des déplacements, tels les bassins d'emploi dans un souci de cohérence urbaine. La planification et la gestion des déplacements et de l'aménagement urbain sont confiées à une collectivité locale qui a la responsabilité de l'organisation des transports collectifs. Cependant, les institutions administratives s'avèrent impuissantes. C'est dans la combinaison entre cadres institutionnels, méthodes et pratiques de l'expertise et dispositifs organisationnels qu'il convient de faire progresser des solutions innovantes. Concernant la gestion de la voirie, les communes sont faiblement dotées tant du point de vue personnel qualifié qu'en matériel. Il y a absence de codification et de réglementation des projets d'infrastructures routières.

La planification des transports pour le développement de la ville de Sétif peut résulter d'une réflexion globale en matière des déplacements et d'aménagement urbain intégrant les prévisions de la demande. De plus, il importe d'instaurer une gestion des flux et des activités avant de se mettre à une construction croissante d'infrastructure. Il s'agit aussi d'intégrer les projets d'infrastructures à l'aménagement urbain pour la promotion des zones urbaines d'une part et d'autre part leur mise en relation.

---

<sup>234</sup> Marc Wiel, op. cit.

Aujourd'hui, les villes sont confrontées au phénomène de l'étalement et de la fragmentation urbaine. Elles connaissent l'éclatement de leur espace urbain, elles sont consommatrices de sols et génératrices de déplacements. Donc, faut-il rappeler l'importance d'élaborer une approche globale de la mobilité urbaine future à travers la compréhension des déplacements, du système de transport et de la conception urbaine comme conditions des mouvements.

Par ailleurs, il est à signaler que les déplacements réalisés surtout par des moyens de transports individuels produisent de nombreuses nuisances : congestion routière, consommation d'énergie, consommation d'espace, pollution atmosphérique locale et globale, bruit, accidents.

Toutes les villes du monde cherchent des solutions au problème de la pollution engendrée par le développement du trafic automobile. Certaines mettent en place des systèmes dissuasifs tels que l'instauration des péages à l'entrée des villes aux heures de pointe le matin, d'autres par la redistribution de l'espace sur la voirie par séparation des flux (automobiles, transports collectifs, piétons, vélos). La relance du tramway en Europe permet de cadencer et de régulariser les passages, de même qu'il peut s'intégrer avec succès dans l'espace de la ville.

En ce qui concerne l'Algérie, les problèmes de pollution atmosphérique ont engendré ces dernières années une prise de conscience au niveau des décideurs qui ont procédé à la mise en place de mécanismes de prévention et de contrôle en matière de protection de l'atmosphère. Cependant, il reste beaucoup à faire notamment dans le domaine de la sensibilisation et de l'information pour pouvoir agir efficacement sur les facteurs à l'origine de la pollution de l'air. La pollution subie par la ville d'Annaba et ses habitants, due à l'activité industrielle mais aussi à la densité du trafic, est un exemple frappant dans notre pays.

Transport et espace se croisent continuellement et donnent matière à réflexion sur l'approche de la socio-économie. La question reste posée en ce qui concerne le renouvellement du parc des transports en l'absence d'une véritable économie de transport en Algérie.

Le souci de réforme appelle une réflexion autour du statut de l'opérateur privé qui doit se surpasser de sa dimension artisanale en recherchant des formes de groupements commerciaux lui permettant d'être un partenaire solvable voire un véritable investisseur. Une autre réflexion consiste à la projection des besoins de développement urbain de la ville de Sétif en matière de transport. Cela exige une plus grande flexibilité en ce qui concerne les conditions générales relatives à l'octroi de lignes.

### ***6.2.4.1. Certains aléas du transport collectif dans la ville de Sétif :***

A la lumière de cette conclusion, il serait opportun d'énumérer quelques aléas propres au transport collectif dans la ville de Sétif :

- Aucun aménagement au niveau des sorties des bus (urbains ou autres). Il serait certainement utile de séparer les départs et les arrivées.

- Manque d'espaces ou de couloirs réservés aux bus.
- Utilisation négligeable du système de rondpoint. Les rondpoints ne sont pas aménagés selon les normes requises (exemple du petit rondpoint à la cité des 1006 logements, devant le terminus des bus).
- L'utilisation du rondpoint n'est pas conforme au code international de la route.
- Les moyens de transport public ne sont pas équipés en moyens de communication et de surveillance. Aussi, ils ne sont pas reliés à des relais ou des bases (téléphone, équipements informatiques, etc.).
- Faible coordination avec la sécurité. Les voyageurs se plaignent de l'insécurité au niveau de la gare routière, des arrêts de bus ou parfois même dans les bus.
- Chaque matin, un nuage de fumé et de gaz d'échappement couvre la gare routière à l'ouest de la ville.

Toutes ces carences dans le monde du transport collectif à Sétif ou ailleurs appellent des solutions urgentes pour que nos villes deviennent plus vivables :

La couverture des déplacements, qu'il s'agisse des personnes ou des biens, en ville comme hors de la ville revêt un caractère stratégique. Les transports tout autant que les infrastructures auxquelles ils font appel jouent un rôle structurant sur les activités, ils participent à l'aménagement du territoire, à la création de valeur et d'emplois en amont - auprès de leurs fournisseurs et prestataires de services - et en aval.

Leur état actuel révèle un besoin urgent de prise en charge dans le cadre d'une économie décentralisée, c'est-à-dire régulée par le marché, il est nécessaire de faire face à bon nombre de préoccupations :

- La sécurité en premier tant pour l'opérateur que pour les usagers,
- La fluidité du trafic par un monitoring souple, intelligent et efficace,
- La pérennité du service à l'aide d'actions de soutien : fiscalité, formule de crédit adaptée,
- Inciter les opérateurs à se regrouper pour pouvoir bénéficier d'économies d'échelle dans le cadre de la maintenance (ouvrir des ateliers conventionnés) de l'acquisition de matériel,
- Promouvoir la formation et le perfectionnement des agents – c'est l'objet de la professionnalisation – sans oublier le contact client qui doit être amélioré,
- Respect de l'environnement et du cadre de vie en se penchant sur le problème des parkings, des nuisances sonores et de la pollution de l'air.

### **6.3. Le tramway : nouvelle ossature pour l'organisation de l'espace de la ville de Sétif**

#### **6.3.1. Introduction :**

Le tramway et le plan de déplacements urbains fondent la cohérence du projet urbain, réponses à la volonté d'enrayer la dispersion urbaine et l'usage croissant de la voiture. Avec une population dépassant les 300 000 habitants pour environ 5000 hectares, l'agglomération sétifienne est une des villes algériennes les plus dynamiques économiquement et une métropole en devenir, mais elle manque de pôles structurants. Cesser de gaspiller l'espace et mieux tirer parti des équipements disponibles est devenu une priorité, ce qui implique de créer un centre d'agglomération plus dynamique et de conforter les pôles en périphérie.

Le rôle de la mobilité quotidienne dans les modes de vie est aujourd'hui important car le déplacement est une condition d'accès au travail et aux services. La mobilité quotidienne fait partie du mode de vie. Les performances de l'automobile sont inégalées. L'ensemble des distances parcourues augmente dans une population plus mobile et qui effectue des parcours plus longs. La qualité de la desserte compte d'ailleurs dans la valorisation des lieux de résidence.

Les technologies de l'information et de la communication permettent aujourd'hui d'économiser quelques déplacements, mais il est peu probable que le besoin de mobilité diminue beaucoup dans un avenir prévisible. La ligne directrice des actions qui se réclament du développement durable dans ce domaine est donc l'intervention dans les modes de déplacement, surtout pour y réduire la part de l'automobile.

La qualité de l'espace public, ce qu'il offre en termes d'expérience sensible et d'usage est un aspect déterminant. Qu'il s'agisse d'un projet de grande ampleur - le Park Mall, le boulevard des 1014 avec ses magasins - ou d'aménagements mineurs, il établit une continuité entre la parcelle privée et le reste de la ville, de ses habitants et de ses activités. Ce lien contemporain est de moins en moins routier, et c'est un nouveau paramètre. Il privilégie les modes doux, la promenade et les transports publics - tramway, bus.<sup>235</sup>

Seule l'articulation des échelles de projet permet de cerner de nouvelles « proximités » où il est possible à chacun de mieux se déplacer, mais surtout de moins se déplacer, en ayant le choix des modes de déplacement les plus économes en énergie et en temps. La qualité du temps, du temps quotidien, du plaisir d'une promenade ou d'une rencontre, et non plus du temps passé en déplacement subi, est sans doute la condition convergente d'une ville plus

---

<sup>235</sup> Diafat, A. et Tacherift, A., (2014b), « Le tramway : nouvelle ossature pour l'organisation de l'espace de la ville de Sétif », Séminaire international SIUMT 2014 : 'Urbanisation et mobilité : projets de tramways dans les villes algériennes', organisé par Labo. PUViT et Laboratoire SEDET-Paris 7, du 18 au 19 octobre 2014, UFASétif1, Sétif.

durable et d'une ville mieux habitée. C'est ainsi que le durable peut devenir non plus un projet de contraintes, qui limite nos activités, mais un horizon désirable, réjouissant.

Prendre un tramway et pouvoir, en quelques minutes, se rendre au centre-ville ou accéder à un grand espace naturel, le parc de La Citadelle par exemple, pour s'y promener. Cette double qualité, à égal temps d'accès, correspond à l'une des nouvelles manières d'habiter, où la nature ne s'oppose plus à l'urbain mais le complète, nature et ville mettant en commun leurs ressources.

### 6.3.2. Revitaliser les anciens quartiers de la ville de Sétif :

Tramway, revitalisation des quartiers anciens de la ville et aménagement des boulevards constitueront inévitablement des éléments clés de la stratégie de développement urbain de Sétif, qui commence à prendre les contours d'une métropole, dont l'objectif prioritaire serait la maîtrise de l'extension de la périphérie qui risque de vider et appauvrir le centre ville.



Figure 56 : Tramway de Sétif, mixité sociale et générationnelle avec vue sur l'espace public.

La diversité des types d'immeubles, disposés autour d'un même espace ouvert sur la voie publique et à deux pas du tramway, correspond à une mixité sociale et générationnelle avec des bâtiments disposant d'une vue sur l'espace public. (Figure 56)

Remarquablement, l'avenue principale, ou l'ancienne route nationale RN5 qui traversait la ville de Sétif, joue le rôle d'un élément fédérateur de la dynamique urbaine car elle en

renforce le cœur. Il s'agit donc de réfléchir avec l'Agence foncière et l'APC aux moyens susceptibles de mettre en cohérence les projets autour du tramway et des espaces publics. Le programme doit associer espaces verts, logements et bureaux pour donner une nouvelle centralité à la ville.

Dans ce contexte, le tramway représente à la fois une nouvelle ossature pour l'organisation du territoire et un outil d'aménagement urbain. Il crée un lien physique réconciliant la périphérie et le centre et permet de générer des espaces publics de qualité.

Le souci de performance est prioritaire : fréquence et vitesse de 30 kilomètres à l'heure diminueront de nombreux temps de parcours. Il s'agira de desservir directement la population de l'agglomération, des emplois et de la population scolaire et universitaire. Le tramway va s'articuler avec l'ensemble des modes de transports collectifs, grâce à plusieurs pôles d'échange, dont le réseau sera entièrement réorganisé. L'objectif est aussi de favoriser l'accès à la ville pour toutes les catégories sociales et la complémentarité est recherchée également avec la voiture et les autres modes de déplacement individuel ; plusieurs parcs relais surveillés seront prévus sur les trois lignes programmées.

### **6.3.3. Outil d'aménagement urbain :**

La complémentarité, qui signifie un partage de l'espace, peut entraîner le réaménagement de nombreuses voies. Ainsi le tramway présente une occasion de reconquête et d'embellissement. Son design, les aménagements et le mobilier urbain qui l'accompagnent peuvent traduire l'élégance sobre : modernité du dessin, matériaux traditionnels, recherche d'intégration au paysage et au patrimoine.

A l'avenir il y aurait probablement une deuxième ligne du tramway, ainsi le réseau sera défini en fonction de 'corridors prioritaires'. Ceux-ci doivent correspondre à des axes qui irriguent les quartiers et renforcent des pôles majeurs d'est en ouest de la ville, tels que les deux campus universitaires d'El Bez et d'El Hidhab.

Les deux lignes formeront donc l'épine dorsale d'un projet urbain à l'échelle de l'agglomération et elles cerneront un noyau central assez ramassé et lui attacheront les quartiers des Cheminots et du Faubourg des jardins, zones péricentrales à forte identité. Elles valoriseront particulièrement les projets de reconquête des docks et de lien entre les quartiers des Cheminots et Cité Bon marché (Tlidjène).

Enfin, la démarche adoptée, pour faire circuler le tramway dans la ville de Sétif, peut servir pour améliorer le plan de circulation dans le reste des quartiers. La réalisation d'un système intelligent de gestion de la circulation routière dans la ville facilitera le trafic routier. Les informations et les données concernant l'état du trafic routier sont collectées et transmises au niveau d'un centre spécialisé à travers des caméras de surveillance et des puces magnétiques pour que ces données soient ensuite analysées en vue de trouver les solutions appropriées. Le

plan de feux et la durée des cycles peuvent être adaptés à l'état du trafic, c'est un système qui permet une gestion efficace du trafic urbain.

#### **6.3.4. Aménager les abords de la vallée Oued Bousellam :**

Cette vallée d'une beauté exceptionnelle à Sétif est devenue un lieu de repos et de loisirs pour les populations de la région et jouit d'une fréquentation croissante, surtout au printemps. Seulement, cet espace naturel a besoin d'être nettoyé et entretenu régulièrement. Il faut créer les conditions préalables, paysagères et climatiques, à la constitution d'espaces sereins et confortables. Accueillir la lumière et l'ombre, en jouant sur les textures, en aménageant les espaces verts.

### **6.4. Expérience de partenariat public/privé dans le transport urbain: cas du Royaume-Uni**

L'objectif de ce travail s'inscrit dans le prolongement de l'approche comparative suivie dans d'autres travaux pour mieux comprendre certains phénomènes et certaines situations. Le conflit actuel dans le secteur du transport urbain en Algérie entre privé et public risque de mettre la ville en panne de mobilité vue sa nature de service public avant tout. C'est ainsi que l'expérience Britannique en ce qui concerne la complémentarité public/privé dans ce domaine a été présentée devant les différents acteurs de ce secteur lors de la rencontre nationale de l'ONTA en 2007.<sup>236</sup> A cet effet, les informations dans ce texte sont tirées des Dossiers de l'Observatoire Transports / Europe.<sup>237</sup>

En effet, la loi *Transport Act* 2000 stipule que les collectivités britanniques, hormis la ville de Londres, doivent élaborer un « plan quinquennal de transport intégré » qui « favorise un retour » aux transports collectifs.

Toutefois, des opérateurs privés continuent d'assurer le fonctionnement des services de transport en commun. Les autorités organisatrices de transport doivent définir une stratégie visant à rendre les bus plus attractifs. La loi *Transport Act* 2000 (ou *Transport Scotland Act* 2001 pour l'Ecosse), leur attribue deux nouvelles compétences lorsque le marché est défaillant, c'est-à-dire lorsque l'offre de transport est insuffisante...

Dans ce cas, les autorités organisatrices peuvent travailler en partenariat avec des opérateurs privés, dans l'objectif de mettre en place un service de bus de qualité : l'autorité organisatrice décide d'offrir des « installations de qualité » (abribus, nouvelles gares routières, système d'information performant, circulation des bus en site propre, priorité des bus aux feux

<sup>236</sup> Diafat A. et Madani S., (2007b), « Une expérience de partenariat public/privé dans le transport urbain: cas du Royaume-Uni », Journée d'étude nationale: 'Professionnalisation du transport en commun: entre service public et commerce', ONTA en collaboration avec PUVIT, 08 novembre 2007, Sétif.

<sup>237</sup> Les informations dans ce texte sont tirées des Dossiers de l'Observatoire Transports / Europe : « Les autorités organisatrices de transport dans les agglomérations européennes », Observatoire des politiques et des stratégies de transport en Europe, CNT - Paris, Septembre 2001.

rouges...) ; en contrepartie, les opérateurs garantissent un meilleur niveau de prestation (confort, facilité d'accès aux personnes handicapées et aux poussettes...).

#### **6.4.1. Cadre institutionnel :**

On peut dire qu'au Royaume-Uni, la première autorité organisatrice est le marché, tant a été radical le mouvement de privatisation.

Après le marché, l'État et les collectivités territoriales sont les autorités organisatrices dans les agglomérations. Les aires de compétence de ces autorités, qui correspondent à leur circonscription, coïncident assez bien avec le périmètre des agglomérations, car la prise en compte des transports pendulaires a été un critère déterminant dans les différents découpages administratifs des collectivités britanniques au cours du vingtième siècle.

Le Sud-est constitue à ce titre une exception notable, étant donné qu'une partie importante de la population donnant lieu aux migrations pendulaires habite à l'extérieur du Grand Londres. La coordination entre les différentes collectivités est importante ; elle est imposée par la loi. Les communes doivent suivre les orientations de l'État et celles des collectivités ou des structures intercommunales d'un niveau hiérarchique supérieur.

Cependant, dans un système largement privatisé, le « cadre institutionnel » n'a pas la même portée. Ce sont les opérateurs privés qui cherchent à s'organiser selon les périmètres qu'ils trouvent les plus efficaces.

L'influence des collectivités sur les transports collectifs est plus indirecte que la notion d'autorité organisatrice ne l'indique. Il faut distinguer trois grands types de structures administratives : le Grand Londres, sept autres agglomérations importantes, et les collectivités restantes. Celles-ci sont constituées des comtés (l'équivalent des départements ou wilaya), des districts (l'équivalent des communes) et des collectivités « unitaires » créées en 1995-1998, dont les compétences correspondent à celles des comtés et des districts.

Les districts n'ont pas le droit d'organiser les services de transports collectifs, mais ils subventionnent les « cartes seniors » et autres prestations à caractère social ; ils contribuent souvent au bon fonctionnement des lignes de bus, à la demande des comtés. Les autorités locales de transports collectifs sont les collectivités les plus grandes (les 34 comtés, les collectivités « unitaires ») ainsi que les structures intercommunales, créées au sein de certaines agglomérations.

En Irlande du Nord, les collectivités n'ont aucune compétence en matière de transport. Quant au Grand Londres, il est composé de 33 « *Boroughs* » (communes), de l'Assemblée de Londres (un conseiller régional par commune), et de l'Autorité du Grand Londres, dirigée par le maire de Londres. Le maire et l'Assemblée étaient élus pour la première fois en 2000.



#### 6.4.2. Compétences politiques et juridiques :

L'usage de la planification quinquennale et la répartition des compétences étant récents au Royaume-Uni, deux des trois grands types de structures administratives sont en cours d'évolution.

La situation est plus claire à Londres, même si elle est susceptible d'évoluer en ce qui concerne l'exploitation du métro. Dans le Grand Londres, le maire peut déterminer l'ensemble de la politique de déplacements, à l'exception de la planification urbaine. A travers la commission « *Transport for London* », il dispose de la compétence des transports en commun, excepté le réseau ferroviaire de banlieue qui relève du domaine de l'État.

Le maire de Londres est également responsable de l'exploitation et de la modernisation du métro ; il reçoit à ce titre une délégation de l'État. Cette délégation a été différée de trois mois en 2001, car le maire était opposé à tout partenariat entre le public et le privé (ce partenariat avait été proposé par l'État).

Le train, les deux VAL londoniens (tramways ou métros automatiques légers) et les services de bus sont assurés par les concessions de services publics. Les 33 communes du Grand Londres (*boroughs*) ont la responsabilité de 95 % des liaisons (les moins importantes), mais elles sont obligées de mettre en œuvre la politique des transports du maire en travaillant en partenariat avec lui.

Ces communes élaborent des POS qui doivent être compatibles avec la politique de transport déterminée par le maire et celle définie par le Ministre des transports. Il en résulte que le maire de Londres doit élaborer une stratégie de transport pour l'agglomération, ce qu'il a fait en juillet 2001 ; il est responsable du bon fonctionnement du réseau londonien.

Dans les sept autres grandes agglomérations, un regroupement intercommunal définit les orientations de la politique de transports collectifs. Il dirige l'autorité métropolitaine de transport en commun appelée « *Passenger Transport Authority* » (PTA), que l'État a établi en 1968-1972.

Depuis la suppression des comtés métropolitains en 1986, la PTA est composée de conseillers municipaux désignés par chacune des communes de l'agglomération. Elle rédige un plan commun de transport qui couvre toute l'aire métropolitaine, en partenariat avec les communes qu'elle représente ; le ministre prend ensuite connaissance de ce plan.

La gestion de la circulation, le stationnement et le réseau routier relèvent de la compétence des communes. Celles-ci doivent prendre en compte la stratégie des transports déterminée au niveau régional et au niveau national, quand elles définissent leur plan de transport et leur POS.

Les autres collectivités ont souvent mis en œuvre une politique de transports collectifs intégrée dans un cadre plus large (domaines de l'aménagement urbain, du développement économique, de l'environnement...).

De ce fait, elles peuvent participer au financement de lignes de bus déficitaires. Toutes les autorités organisatrices de transport collectif doivent envoyer au Ministre des transports (ou à l'Assemblée du Pays de Galles, pour les collectivités galloises) une copie de leur plan local de transport, lequel conditionne la dotation spécifique de transport qui leur est attribuée par l'État.

Ces autorités organisatrices ont vu leurs compétences réduites à la suite de la libéralisation des services de bus, qui a eu lieu en 1986 (sauf à Londres), et à la privatisation des chemins de fer, survenue en 1994 (sauf pour les PTA).

En effet, leur rôle se limitait à assurer la sécurité du réseau de bus et à organiser le transport de personnes handicapées, jusqu'à ce que la nouvelle loi de transport, *Transport Act 2000*, leur confère des pouvoirs plus importants.

### **6.4.3. Autres compétences instaurées par la loi Transport Act 2000 :**

La loi *Transport Act 2000* stipule que les collectivités britanniques, hormis la ville de Londres, doivent élaborer un « plan quinquennal de transport intégré » qui « favorise un retour » aux transports collectifs.

Toutefois, des opérateurs privés continuent d'assurer le fonctionnement des services de transport en commun. Les autorités organisatrices de transport doivent définir une stratégie visant à rendre les bus plus attrayants. La loi *Transport Act 2000* (ou *Transport Scotland Act 2001* pour l'Ecosse), leur attribue deux nouvelles compétences lorsque le marché est défaillant, c'est-à-dire lorsque l'offre de transport est insuffisante...

Dans ce cas, les autorités organisatrices peuvent travailler en partenariat avec des opérateurs privés, dans l'objectif de mettre en place un service de bus de qualité : l'autorité organisatrice décide d'offrir des « installations de qualité » (abribus, nouvelles gares routières, système d'information performant, circulation des bus en site propre, priorité des bus aux feux rouges...) ; en contrepartie, les opérateurs garantissent un meilleur niveau de prestation (confort, facilité d'accès aux personnes handicapées et aux poussettes...).

Plusieurs autorités organisatrices de transport, telles que Merseyside PTA pour la ville de King's Lynn (comté de Norfolk), ont annoncé des « partenariats de bus de qualité ». L'autorité organisatrice ne peut définir ni les horaires ni la fréquence des services de bus ; elle ne peut empêcher un opérateur de mettre en service des bus en dehors des installations construites à cet effet (sauf pour des raisons de sécurité).

Lorsque le marché est défaillant, les autorités organisatrices peuvent passer un « contrat de service public de bus de qualité » par le biais d'un appel d'offres. Ce contrat, qui est appliqué au sein d'un périmètre défini, permet de déterminer les horaires et/ou les tarifs. Il faut alors avoir engagé une concertation avec les opérateurs, les collectivités et les associations d'usagers intéressés. De plus, le contrat de service public de bus de qualité suppose un accord de la part du Ministre des transports.

Ce système a déjà été organisé à Londres, mais il semble plus difficile à mettre en place dans des agglomérations où les opérateurs concurrents sont nombreux.

#### **6.4.4. Compétences financières :**

Globalement, près de la moitié des ressources des collectivités proviennent de l'État ; cette proportion varie d'une collectivité à l'autre, pour éviter de trop grandes disparités entre les communes riches et les communes pauvres.

Les collectivités sont théoriquement libres de déterminer le montant des dépenses qu'elles veulent accorder aux transports. En réalité, l'État fixe le plafond des dépenses à ne pas dépasser chaque année. Il peut ne pas vouloir attribuer des subventions à des collectivités qui n'accorderaient pas une certaine importance aux transports ; ainsi, le contenu du plan local de transport doit satisfaire les exigences de l'État si la collectivité veut obtenir une dotation spécifique de transport.

Les agglomérations privilégiées en 2001-2002 sont celles qui ont proposé des stratégies de transport originales, des services de bus innovateurs...

Récemment, les compétences financières des collectivités ont été élargies ; le gouvernement a promis de réduire son champ d'intervention, à l'exception des projets « majeurs » (projets de plus de 8 millions d'euros).

Les collectivités territoriales subventionnent les travaux d'investissement réalisés dans les gares, les abribus, tout en apportant leur contribution au fonctionnement de certaines lignes de bus, de tramway ou de chemin de fer (selon le type d'autorité). Elles peuvent décider de subventionner certaines lignes de bus, bien que leurs pouvoirs soient limités (à l'exception de la ville de Londres).

En ce qui concerne les projets d'investissement coûteux, tels que la réalisation de tramways ou de VAL, elles doivent rassembler des fonds publics ou privés, qui émanent des promoteurs immobiliers.

Les sept PTA restent les seules autorités locales à définir, dans un cahier des charges, le niveau de prestation et le prix de certains billets du réseau ferroviaire de l'agglomération. La PTA de West Midlands (autour de Birmingham) subventionne ainsi la plupart des services locaux de Central Trains à l'intérieur de l'agglomération.

Cependant, les PTA ne peuvent déterminer ni le niveau de prestation, ni le prix des billets de bus, à l'exception de quelques collectivités, comme les collectivités « unitaires » ayant réalisé des tramways en partenariat avec le secteur privé. Les PTA perçoivent une dotation spécifique du Ministère des transports (ou du gouvernement écossais pour la PTA écossaise), dans le but de subventionner les services déficitaires du réseau ferré de l'agglomération. Le reste de leur budget émane d'une taxe prélevée au niveau des communes (en fonction du nombre d'habitants).

Pour réaliser les investissements, les autorités organisatrices proposent un système de cofinancement au Ministre des transports, au « *Strategic Rail Authority* » et aux entreprises. Les collectivités peuvent avoir une influence sur les décisions des entreprises privées par le biais du cofinancement.

Par conséquent, l'État, les collectivités et les entreprises participent aux décisions et au financement des investissements. Le maire de Londres reçoit une dotation de l'État qui s'élève à 80 % du budget de l'Autorité du Grand Londres. Le reste provient de la taxe d'habitation, après approbation de l'Assemblée de Londres. Le maire a dû réduire le montant des dépenses prévues dans le premier budget consacré aux transports (2000-2001), pour que l'Assemblée de Londres accepte de le voter en février 2001.

#### **6.4.5. Mode d'exploitation et sécurité :**

A Londres, le métro est géré par un établissement public, alors que les VAL et les bus relèvent d'opérateurs privés (sous concession de service public), de même que le réseau ferroviaire de banlieue ou d'agglomération. Dans le reste du pays, les tramways, les VAL et les lignes de bus sont toujours assurés par des opérateurs privés, qui reçoivent souvent des fonds de la part des pouvoirs publics.

Depuis la libéralisation des bus en 1986, les anciennes régies municipales ont disparu ou se sont transformées en sociétés anonymes. La sécurité des bus et des chauffeurs est assurée par les collectivités et par les Commissaires Régionaux ; ceux-ci sont nommés par le Ministre des transports. La sécurité des trains et des opérateurs devait en premier lieu être assurée par *Railtrack* (le réseau ferré privé), puis surveillée et contrôlée par l'Inspection des Chemins de fer, un organisme public.

#### **6.4.6. Perspectives :**

Le gouvernement veut mettre l'accent sur la planification dans le cadre du « transport intégré », de telle manière que les collectivités sont en train d'élaborer des plans quinquennaux de transport. Ces plans doivent avoir des objectifs chiffrés, que l'on peut comparer avec les résultats réellement obtenus.

Le Grand Londres et plusieurs autres collectivités souhaitent introduire des péages urbains et un impôt sur les parkings privés des bureaux ; la somme ainsi dégagée sera affectée aux investissements réalisés dans les transports collectifs pendant au moins les quinze prochaines années. Ces péages et taxes sur les parkings s'avèrent plus faciles à mettre en place qu'un versement transport ; ils pénalisent les automobilistes, alors qu'un impôt direct handicaperait davantage les entreprises.

En outre, il est plus facile pour l'État de mettre en œuvre ces politiques par le truchement des collectivités locales. Il est probable que les instances régionales s'affirmeront à l'avenir, si bien que les autorités organisatrices de transport accentueront leur travail au niveau de la région et de l'agglomération.

## **6.5. Stratégie de développement urbain par les boulevards à Sétif : Cas du « *Boulevard des Entrepreneurs* »**

### **6.5.1. Introduction :**

Il s'agit dans cette étude de comprendre la stratégie de développement urbain par les boulevards et d'analyser l'activité socio-économique dans un boulevard urbain contemporain à Sétif. Ce vecteur d'une circulation très dense a pris naissance au milieu des années 1980 suite à une action de volontariat par les entrepreneurs de la cité. Le Wali de l'époque, Khelifa Bendjedid, a exprimé son vœu d'ouvrir un nouveau boulevard dans la ville et les entrepreneurs locaux ont répondu positivement à son appel à condition de les autoriser à développer la promotion immobilière autour de cet axe. Le marché conclu a donné le coup d'envoi à la construction d'un boulevard que les sétifiens ont nommé « *Boulevard des entrepreneurs* ». Les travaux de la chaussée ont été achevés depuis longtemps, mais la construction du boulevard n'est pas totalement terminée à nos jours.<sup>238</sup>

La décennie écoulée a connu un développement extensif de l'activité commerciale de tous genres le long de ce boulevard d'environ deux kilomètres. Une vie intense foisonne autour de cet espace urbain qui se caractérise par une mixité urbaine des plus intéressantes et le cadre physique a pris une ampleur inégalée par rapport à celui de la zone d'habitat urbain nouvelle (ZHUN) datant de la même époque.

A cet effet, une enquête a été menée afin de déceler les tenants et aboutissants du développement économique et spatial de cette partie de la ville de Sétif ainsi que les perspectives de son évolution. La population autour du boulevard dépasse les 10 000 habitants et occupe environ 2000 logements.

---

<sup>238</sup> Diafat, A., (2009), « Stratégie de développement urbain par les boulevards à Sétif : cas du boulevard des entrepreneurs », Séminaire/programme FSP/Maghreb: 'Bourgs et villes intermédiaires des Hautes Plaines algériennes et du Nord Ouest tunisien: croissance ou déclin? Etude comparée', organisé conjointement par les labos. PUViT-UFAS et SEDET-Paris7, 19-23 avril 2009 – Ghardaïa.

### 6.5.2. Aperçu historique :

Le boulevard N°2 (des entrepreneurs) est un axe qui relie, d'est en ouest, la route nationale RN9 au boulevard N°1 (des tours) et par ricochet assure l'articulation entre le noyau central et la nouvelle zone (ZHUN) à l'est de la ville. Cette grande artère a permis d'alléger l'important flux mécanique entre le centre et le nord-est de la ville, voire même désenclaver la partie nord de la ville en permettant sa revitalisation et animation par l'activité commerciale.



Figure 57 : Boulevard des Entrepreneurs, 1<sup>ère</sup> tranche T1, direction vers Bel Air, 2012.

Chronologiquement, ce projet a été élaboré par l'URBASE, les travaux de réalisation ont commencé en 1986 à l'initiative de la wilaya de Sétif, du temps du Wali Mr. Khelifa Bendjedid, grâce aux entreprises du bâtiment locales dans un cadre de volontariat. L'étude a projeté une voie de 2 x 10m avec un terre-plein de 3m, mais pour des raisons politiques et économiques la largeur de la voie a été réduite à 2 x 7m avec un terre-plein de 1m (Figure 57). Le terrassement est accompli par l'entrepreneur Laïd Bouras, la première tranche est faite par l'entreprise publique STWS, la deuxième tranche par une autre entreprise publique la DNC. Par contre le prolongement de ce boulevard, pour relier les nouvelles cités LSP (logement social participatif), a été conçu en 2006 par le bureau d'étude SETS et réalisé par l'entreprise publique EMIVAR.

Ce qu'on appelle souvent boulevard à Sétif, dans le langage populaire, n'est parfois qu'une desserte ou une rue commerçante. Alors que les boulevards, selon les normes, se trouvent autour du noyau historique en remplacement de la zone non-aedificandi de la période coloniale ou le prolongement de la rue de Constantine (Avenue du 8 Mai 1945) vers l'est de la ville et traversant la cité des Cheminots en donnant naissance à l'Avenue du 1<sup>er</sup> novembre 1954. Michaël Darin (2000) a brillamment développé l'évolution de ce genre de boulevards

qui ceinturent une vingtaine de villes françaises et qui traduisent en fait l'interaction entre l'urbanisme et la dynamique urbaine spontanée à l'origine de la forme urbaine.<sup>239</sup> En effet, la stratégie des boulevards a ouvert le champ à l'extension de la ville de Sétif et son étalement le plus massif a plutôt pris la direction nord-est.

Selon la définition du dictionnaire Larousse, le terme boulevard revêt plusieurs sens. Mais l'origine de cette appellation remonte au Moyen âge néerlandais : *bolwerc*, ce qui signifiait bastion.<sup>240</sup>

Vieux (signifiant boulevard) est une voie spacieuse établie dans les villes sur l'emplacement des anciens remparts. Le boulevard est devenu, plus tard, une large voie de communication urbaine plantée d'arbres. Ainsi, quelques expressions du dictionnaire rendent plus clair ces définitions.<sup>241</sup>

*Les Boulevards extérieurs : nom donné autrefois, à Paris, aux artères tracées à l'emplacement de l'ancien mur des Fermiers-Généraux (au Nouveau boulevard de Clichy et ses prolongements) ; aujourd'hui boulevards dits « des Maréchaux », construits en bordure des fortifications du 19<sup>e</sup> siècle, qui furent démolies après la Première Guerre mondiale.*

*Les Boulevards, les Grands Boulevards, ou, vieux, le Boulevard, à Paris, artère réputée pour son animation, qui va de la place de la République à la Madeleine. (Cet ensemble, dont la création remonte au 17<sup>e</sup> siècle, comprend les boulevards Bonne-Nouvelle, Poissonnière, Montmartre, des Italiens, des Capucines.)*

Donc, les remparts sont à l'origine des boulevards : un boulevard est à priori défini comme une voie de communication reposant sur d'anciens remparts. Il permet ainsi de contourner une ville de l'extérieur, comme le fait une ceinture périphérique. Autrement dit, c'est une voie relativement importante ayant de larges allées piétonnières sur ses bords.

Actuellement, le terme boulevard (comme le reste des termes spécifiques d'urbanisme) a été élargi et peut aussi bien désigner un axe de circulation important et de largeur considérable qu'une petite rue à chaussée non-séparée en plein centre-ville et aucune obligation n'est notée quant au suivi du tracé d'anciens murs. Toutefois, on pourra remarquer que c'est une voirie qui se doit de comporter au moins sur ses bords des allées plantées pour mériter son appellation.

Aussi, en prenant l'exemple de la France où à l'origine le boulevard est une artère aménagée à l'emplacement des remparts qui ceinturaient les villes, on trouve que sa forme est souvent circulaire, à la différence d'une avenue, aménagée comme une radiale pour faciliter les échanges entre la ville et la campagne. De par sa largeur et sa fréquentation, le boulevard est

<sup>239</sup> Darin, M. (2000), « French belt boulevards », *Urban Morphology* 4(1), pp. 3-8.

<sup>240</sup> Larousse, Dictionnaires de Français (en ligne).  
<https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/boulevard/10551/locution>

<sup>241</sup> Idem.

un axe important pour une ville. Son aménagement a souvent été soigné, avec notamment des plantations et des façades de qualité. Le développement des villes a fait évoluer l'usage des boulevards. De périphériques, certains sont devenus des artères insérées au cœur du tissu urbain. D'un espace au cadre de vie de qualité, beaucoup d'entre-eux se sont transformés en axe de transit où la voiture marque sa présence de façon hégémonique.<sup>242</sup>

Les besoins de déplacement en voiture ont alors nécessité un redimensionnement de certaines de ces voies publiques, entraînant une augmentation importante des trafics routiers en milieu urbain et la réduction de la place accordée aux autres usagers (piétons, cyclistes, transports collectifs). C'est lors de cette période de « mono-fonctionnalité » des boulevards qu'est apparue la notion « d'autoroutes urbaines », infrastructures nuisantes pour les riverains, qui a dégradé le cadre de vie en ville et créé des coupures urbaines.

Cette transformation urbaine a engendré une prise de conscience de la nécessité de rééquilibrer les pratiques de déplacement en ville. Le boulevard urbain, qui se définit comme un axe structurant, doit ainsi combiner les fonctions de déplacements et d'espaces publics de qualité où les nuisances liées au trafic routier sont fortement réduites.

La notion « historique » du boulevard a évolué au fil du temps, si bien qu'aujourd'hui, ces artères revêtent des formes très variées (entrées de ville, axes de liaison entre différentes zones urbaines d'une même agglomération, voies d'accès à un quartier...). Il n'y a pas d'aménagement « unique ». Les caractéristiques de la voie, sa localisation et la fonction qu'on veut lui donner dans la ville déterminent les options du parti d'aménagement.

C'est bien la ville, témoin impitoyable de notre organisation sociétale, qui reste un moteur de développement socioéconomique, culturel et un pôle d'excellence scientifique et technologique lui permettant d'accéder au panthéon patrimonial des témoins de notre époque. L'urbanisation viable, vivable, équitablement répartie et équilibrée devient par conséquent la préoccupation primordiale de notre siècle, quelque soit la latitude géographique, le système politique ou l'échelle territoriale d'aménagement concernée.<sup>243</sup>

Les seuils de développement urbain étaient souvent appréhendés jusqu'à présent uniquement sous leurs aspects économiques, de rentabilité financière des aménagements induits par un accroissement démographique prévisionnel donné au départ (Malisz, 1972 et Merlin, 1994).<sup>244</sup> Mais l'évolution de la science de l'urbain et l'apparition dans les années 1990 du Projet Urbain

---

<sup>242</sup> ATU (Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours), (2007), « Boulevards urbains, de quoi parle-t-on ? », Vues d'actu N°1, décembre 2007.

<sup>243</sup> Berezowska-Azzag, E. (2005), « La notion de seuils de croissance urbaine comme enjeu stratégique du projet urbain », Colloque 'Développement urbain durable, gestion des ressources et gouvernance', Observatoire universitaire de la ville et du développement durable, UNIL, université de Lausanne, 21-23 septembre 2005. (<http://www.unil.ch>)

<sup>244</sup> Malisz, B., (1972), « Formation des systèmes d'habitat », Dunod, Paris.

Merlin, P., (1994), « La croissance urbaine », PUF, Paris.



en tant qu'outil de développement durable ont considérablement changé le concept même du seuil.

### 6.5.3. Méthode et résultats de l'enquête sur le Boulevard des Entrepreneurs :

L'enquête menée sur le Boulevard des entrepreneurs à Sétif a ciblé l'analyse de l'activité socio-économique actuelle dans ce boulevard urbain, longeant la partie nord de la ville d'est en ouest, et son impact sur le développement économique et spatial de cette partie de la ville. Pour des raisons pratiques et d'homogénéité, le boulevard a été divisé en trois tranches (T1, T2 et T3) morphologiquement distinctes tout en précisant la partie ou façade nord ou sud (côté nord, côté sud) du boulevard afin de préciser la situation des locaux de commerces et de services. (Figure 58)



Figure 58 : 3 tranches (T1, T2 et T3) du boulevard, morphologiquement distinctes.

Impérativement, il faut souligner que le boulevard est structuré par des constructions de R+3 à R+5 dont le rez-de-chaussée est totalement réservé à l'activité économique, tandis que les étages sont à vocation résidentielle et constituent l'habitat collectif ou individuel. Cette mixité urbaine caractérise tout le boulevard et son prolongement actuel vers l'est prend la même configuration sur les plans physique et pratiques spatiales.

Tandis que les deux premières tranches sont dominées par l'habitat collectif, la troisième à l'est est nettement réservée à l'habitat individuel qui offre des surfaces de commerce deux à trois fois plus importantes que celles se trouvant en bas des immeubles de la promotion immobilière « collective ». Ces locaux sont occupés essentiellement par le commerce des matériaux de construction. Quant aux deux premières tranches, elles regroupent autres commerces et services.

La lecture de ces résultats fait ressortir une activité économique très variée, allant des commerces aux services répartis sur 289 locaux. Les commerces regroupent tout ce qui est: alimentation, mobilier, tapisserie, vaisselles, électroménager, équipements divers, équipements électronique et informatique, téléphonie, matériaux de construction, habillement,

QUELLES STRATEGIES URBAINES POUR L'ALGERIE ?

produits cosmétiques, pièces détachées et accessoires autos, emballages, bijouterie, produit de couture, etc. Les services englobent des activités telles que : consommation, services divers, santé, vulcanisation, etc. (Voir Tableau 6)

Tableau 6 : Activités économiques exercées dans le Boulevard des entrepreneurs, 2008.

| Nature de l'activité                          | Coté Nord |    |    | Coté Sud |    |    | Total     | %            |
|---|-----------|----|----|----------|----|----|-----------|--------------|
|   | T1        | T2 | T3 | T1       | T2 | T3 |           |              |
| <b>1-Consommation : (29)</b>                  |           |    |    |          |    |    | <b>29</b> | <b>10.00</b> |
| - Café 11                                     | 3         |    |    | 2        |    |    |           |              |
| - Pizzeria 6                                  | 1         |    |    | 2        |    |    |           |              |
| - Restaurant 6                                | 2         |    |    | 1        |    |    |           |              |
| - Pâtisserie 6                                |           |    |    | 2        |    |    |           |              |
| <b>2-Commerce alimentation : (32)</b>         |           |    |    |          |    |    | <b>32</b> | <b>11.10</b> |
| - Boucherie 7                                 | 1         |    |    | 1        |    |    |           |              |
| - Poulet et œufs 02                           |           |    |    | 1        |    |    |           |              |
| - Alimentation générale 12                    | 2         |    |    | 2        |    |    |           |              |
| - Moulin à café 1                             |           |    |    | 1        |    |    |           |              |
| - Boulangerie 4                               |           |    |    |          |    |    |           |              |
| - Vente des œufs 4                            | 1         |    |    |          |    |    |           |              |
| - Semoule et dérivées 2                       |           |    |    |          |    |    |           |              |
| <b>3-Services (55)</b>                        |           |    |    |          |    |    | <b>55</b> | <b>19.00</b> |
| - Taxiphone 15                                | 1         |    |    | 6        |    |    |           |              |
| - Kiosque, journaux et tabacs 2               |           |    |    | 1        |    |    |           |              |
| - Librairie 3                                 |           |    |    | 2        |    |    |           |              |
| - Location voitures 1                         |           |    |    | 1        |    |    |           |              |
| - Cybercafé 1                                 |           |    |    | 1        |    |    |           |              |
| - Agence immobilière 13                       |           |    |    | 5        |    |    |           |              |
| - Agence touristique/de voyage 2              |           |    |    | 1        |    |    |           |              |
| - Agence de publicité 1                       |           |    |    | 1        |    |    |           |              |
| - Assurances 6                                | 2         |    |    | 1        |    |    |           |              |
| - Banque 1                                    | 1         |    |    |          |    |    |           |              |
| - Concessionnaire 1                           |           |    |    |          |    |    |           |              |
| - Salon de coiffure 3                         |           |    |    | 1        |    |    |           |              |
| - Tailleur 2                                  | 1         |    |    |          |    |    |           |              |
| - Pressing/dégraissage 2                      | 1         |    |    |          |    |    |           |              |
| - Douche 1                                    |           |    |    |          |    |    |           |              |
| - Photographe 1                               |           |    |    |          |    |    |           |              |
| <b>4-Mobilier, tapisserie, vaisselle (26)</b> |           |    |    |          |    |    | <b>26</b> | <b>9.00</b>  |
| - Vaisselles, cadeaux 4                       | 3         |    |    |          |    |    |           |              |
| - Ustensiles de cuisines 4                    | 1         |    |    |          |    |    |           |              |
| - Draperie, rideaux, couvertures (literie) 9  | 1         |    |    |          |    |    |           |              |
| - Tapisserie 6                                | 2         |    |    | 1        |    |    |           |              |

QUELLES STRATEGIES URBAINES POUR L'ALGERIE ?

|  |   |   |   |   |   |   |           |              |
|--|---|---|---|---|---|---|-----------|--------------|
| - Meubles 2  |   |   |   |   |   |   |           |              |
| - Meubles de cuisine 1                                 |   |   |   |   |   |   |           |              |
| <b>5-Electroménager (04)</b>                           |   |   |   |   |   |   |           |              |
| - Electroménager 3                                     | 2 |   |   | 1 |   |   | <b>4</b>  | <b>1.40</b>  |
| - Réparation électroménager 1                          |   |   |   |   |   |   |           |              |
| <b>6-Electronique, informatique et téléphonie (11)</b> | 3 | 4 | 1 | 1 | 2 |   | <b>11</b> | <b>3.80</b>  |
| <b>7-Equipements (34)</b>                              |   |   |   |   |   |   |           |              |
| - Electricité 8  | 1 |   |   | 2 |   |   | <b>34</b> | <b>11.80</b> |
| - Plomberie 5  | 2 |   |   | 1 |   |   |           |              |
| - Quincaillerie 5                                      | 1 |   |   | 1 |   |   |           |              |
| - Droguerie 4  | 1 |   |   |   |   |   |           |              |
| - Ferronnerie et soudure 3                             | 1 |   |   |   |   |   |           |              |
| - Menuiserie 2   |   |   |   |   |   |   |           |              |
| - Matériel incendie 1                                  |   |   |   |   |   |   |           |              |
| - Clé et immatriculation 1                             |   |   |   | 1 |   |   |           |              |
| - Couture 1  | 1 |   |   |   |   |   |           |              |
| - Matériel médical 2                                   | 2 |   |   |   |   |   |           |              |
| - Matériel agricole 1                                  |   |   |   |   |   |   |           |              |
| - Matériel café et restaurant 1                        |   |   |   |   |   |   |           |              |
| <b>8-Matériaux de construction (37)</b>                |   |   |   |   |   |   |           |              |
| - Matériaux de construction et bois 19                 |   |   |   |   |   |   | <b>37</b> | <b>12.80</b> |
| - Faux plafonds 2                                      |   |   |   |   |   |   |           |              |
| - Menuiserie aluminium 5                               |   |   |   |   |   |   |           |              |
| - Marbre 1   |   |   |   |   |   |   |           |              |
| - Vitrerie 7   |   |   |   |   |   |   |           |              |
| - Peinture 3   | 1 |   |   |   |   |   |           |              |
| <b>9-Services santé (06)</b>                           |   |   |   |   |   |   |           |              |
| - Pharmacie 5  | 2 |   |   |   |   |   | <b>6</b>  | <b>2.10</b>  |
| - Infirmerie (activité paramédicale) 1                 |   |   |   |   |   |   |           |              |
| <b>10-Habillement (25)</b>                             |   |   |   |   |   |   |           |              |
| - Vêtements 20   |   |   |   |   |   |   | <b>25</b> | <b>8.65</b>  |
| - Chaussures 5   | 3 |   |   | 3 |   |   |           |              |
| <b>11-Produits de beauté et cosmétiques (07)</b>       | 2 | 4 |   | 1 |   |   | <b>7</b>  | <b>2.40</b>  |
| <b>12-Pièces détachées et de rechange, huiles (16)</b> | 3 | 6 | 4 |   | 2 | 1 | <b>16</b> | <b>5.50</b>  |
| <b>13- Emballage et produits pâtisserie (02)</b>       |   | 1 |   |   | 1 |   | <b>2</b>  | <b>0.70</b>  |
| <b>14- Bijouterie (02)</b>                             | 1 |   |   | 1 |   |   | <b>2</b>  | <b>0.70</b>  |

|                                    |    |    |    |    |    |    |            |             |
|------------------------------------|----|----|----|----|----|----|------------|-------------|
| <b>15- Produit de couture (02)</b> | 1  |    |    | 1  |    |    | <b>2</b>   | <b>0.70</b> |
| <b>16- Vulcanisateur (01)</b>      |    |    | 1  |    |    |    | <b>1</b>   | <b>0.35</b> |
| <b>Total</b>                       | 50 | 86 | 37 | 46 | 38 | 32 | <b>289</b> | <b>100</b>  |

Source : enquête par les auteurs, 2008.

Les services représentent le tiers des activités à travers tout le boulevard en enregistrant 31% du total. La vente des matériaux de construction, à elle seule, représente environ 13% de toutes les activités dont 30 sur 37 commerces se localisent dans la troisième tranche (T3) du boulevard. Le commerce d'alimentation est presque à égalité avec celui des équipements divers en équivalant respectivement à 11,10% et 11,80% du total général de toutes les activités.

En bas de la liste, on trouve la vente de produits tels que : électroménager, emballage et pâtisserie, beauté et cosmétiques, bijoux, couture. Il y a aussi quelques services de santé (pharmacie et infirmerie) ou vulcanisation. Ces activités de commerces et de services sont au nombre de 24 et représentent moins de 10% du total de toutes les activités installées dans le boulevard.

Le commerce alimentaire occupe 32 locaux (11,10% du total) et semble plutôt satisfaire les besoins des habitants du quartier. Tandis que les services constituent 19% de l'activité du boulevard et sont au nombre de 55 locaux. Ils font partie des services de la ville et vont au-delà des besoins du quartier. Donc, ils profitent des flux fréquentant le boulevard des entrepreneurs qui relie le boulevard des 600 logements (ex-RN 9) et le boulevard (des tours) numéro 1.

Il est à signaler qu'avec le prolongement du boulevard des entrepreneurs vers l'est sa dimension va doubler. D'ailleurs, on commence à apercevoir le prolongement même des activités socio-économiques en répétant ce qui existe déjà dans l'ancien boulevard. Cette tendance peut s'accroître comme il peut y avoir l'installation de nouvelles activités qui se spécialisent dans un domaine précis. Ces probabilités restent ouvertes pour l'instant, mais dans un avenir proche on pourra être mieux informé sur la situation. Evidemment, ces prédictions se fondent sur la tradition répandue à Sétif et sa région où les rues et les boulevards ont tendance à se spécialiser de plus en plus de nos jours.

#### **6.5.4. Réaménagement des boulevards urbains :**

Dans le cadre de l'amélioration urbaine menée actuellement en grande pompe à Sétif et afin de déceler quelques perspectives de développement urbain, il serait judicieux de connaître les enjeux d'aménagement pour une application locale.

Le réaménagement d'un boulevard dépend avant tout du choix que l'on porte sur sa vocation. Veut-on y maintenir un trafic important, associant des flux locaux et de transit, ou au contraire, décidons-nous d'accueillir uniquement un trafic local « apaisé » ? De même, souhaitons-nous y maintenir un usage principalement routier, ou au contraire y développer la place pour les autres modes ? C'est donc à partir de ces choix que les décideurs peuvent réguler l'aménagement en fonction :

- de la largeur de la chaussée roulante,
- de la vitesse réglementée,
- de la place accordée aux modes doux (piétons / vélos) et aux transports collectifs,
- des éléments paysagers,
- du mobilier urbain,
- des revêtements au sol,
- de la lisibilité des espaces pour chaque mode.

C'est en raison de cette diversité que le traitement d'un boulevard urbain peut s'effectuer à l'échelle d'une agglomération, d'une ville, d'un quartier, voire d'une rue ou d'une parcelle. Il y a également les axes à densifier dont la qualité de l'urbanisation doit être souvent en rapport avec le niveau de trafic supporté. Plus la circulation routière est apaisée, plus il est viable de densifier. C'est souvent la place utilisée par la voiture qui détermine la présence des autres modes. Or, la qualité urbaine d'un boulevard dépend, outre de la qualité architecturale du bâti, du choix accordé aux transports collectifs et aux modes doux. Des voies réservées au bus, des aménagements cyclables et des trottoirs confortables sont les garants d'une circulation routière maîtrisée.

L'aménagement urbain d'un boulevard dépasse cependant le cadre de la voirie. Pour un partage cohérent de l'espace public, c'est bien toute l'emprise qu'il faut considérer. L'urbanisation peut se décliner suivant différentes fonctions, telles que l'habitat, les activités, les équipements publics, etc. La mixité de ces fonctions urbaines participe à l'harmonie de la vie locale.

Certains lieux nécessitent ces opérations d'aménagement à Sétif, à l'image des grands axes prévus pour accueillir des lignes fortes de bus (et dans le future proche du tramway) : les entrées principales de l'agglomération et les axes suivant l'évolution des projets routiers (avenue dans sa traversée de l'agglomération telle que la nouvelle voie de Gasria, etc.).

### **6.5.5. Conclusion :**

Il est clair maintenant que la stratégie des boulevards à Sétif n'est pas un fait nouveau, mais le prolongement de certaines voies qui reliaient les quartiers périphériques au centre-ville a permis la création de nouveaux boulevards urbains. Celui des entrepreneurs fait l'exception car sa création répond à une autre logique, celle de relier deux bouts de la partie nord de la ville et ce d'ouest en est. Ce qu'on note aujourd'hui, est l'apparition de ces boulevards comme principaux vecteurs de l'étalement de la ville de Sétif. Durant la décennie écoulée, certains

opposants à l'extension urbaine ont même essayé d'arrêter le développement de l'un des boulevards en le faisant buter sur une école, il s'agit du boulevard des 1014 (logements) qui traverse la ZHUN.

Parmi les résultats de cette enquête, il ressort que le boulevard (exceptionnel) des entrepreneurs se spécialise via sa troisième tranche, à l'échelle de la ville de Sétif et son territoire d'influence,<sup>245</sup> dans la vente des matériaux de construction qui verse aujourd'hui de plus en plus dans les matériaux de luxe tels que les équipements sanitaires ou les produits céramiques. Alors que sa partie ouest se caractérise par une diversité de l'activité commerciale et les services, allant de l'épicier et le boucher du quartier aux boutiques de vêtements ou cosmétiques, rayonnant sur la ville. Les pizzerias ou les gargotiers se trouvent plutôt près du chemin des passagers de la route de Béjaïa (RN 9). Enfin, la partie centrale du boulevard, en cours de construction au niveau de la cité Lararsa, voit la concentration de l'activité socio-économique dans la promotion immobilière du côté nord dont les étalages débordent souvent sur le trottoir à l'intérieur des arcades.

Le retrait des deux premières promotions immobilières (côté nord), au départ du boulevard en venant de la RN 9, dénote la volonté originelle de respecter l'alignement prévu par le projet de l'URBASE. Toutefois, le redressement de l'alignement à partir de la promotion Boudiaf pour diminuer la largeur du boulevard indique clairement le changement de la vision des pouvoirs publics en rapport avec l'ampleur du boulevard.

Le nombre croissant des habitants dans la partie nord-est de la ville a énormément augmenté le flux de circulation mécanique qui ne s'arrête plus dans le boulevard à longueur de la journée. De ce fait, les nuisances sonores deviennent problématiques pour les habitants et usagers du quartier. La vie dans ce fragment urbain de Sétif reflète le dynamisme économique de cette ville qui ne cesse d'attirer les populations d'un bassin de cinq million d'habitants.

Enfin, il devient très urgent de s'occuper de l'amélioration du cadre de vie des habitants et de mettre en place une meilleure offre de services pour les visiteurs de la ville dans la mesure où tout le monde cherche de meilleures perspectives de développement pour Sétif.

## **6.6. Stratégie de développement urbain à Sétif : Cas du projet « La Colombe » à l'est de la ville**

Lors de la manne financière provenant des prix record durant la première décennie de ce troisième millénaire, il y avait en Algérie un regain d'intérêt pour l'exercice des stratégies urbaines. Il était perceptible au niveau des agglomérations, des régions et à travers le lancement de grands chantiers d'aménagement du territoire. Sétif n'a pas échappé à ce mouvement et il était question dans les domaines de la planification, la législation et l'avenir : comment concevoir localement des dynamiques d'urbanisation durables ?

<sup>245</sup> Madani, S. et Diafat, A. (2002), op. cit.

Alors il était visible que la ville de Sétif, prenait déjà l'allure d'une métropole, il lui manquait simplement certaines structures métropolitaines pour qu'elle soit hissée à ce statut. Sétif est très connue à travers le pays par son dynamisme économique et son rayonnement sur un bassin territorial de plus de 5 million d'habitants.

Au cours de l'année 2006, une réflexion s'est ainsi dégagée suite à plusieurs réunions de travail entre une équipe d'universitaires<sup>246</sup> et de représentants des autorités locales afin de dégager une vision globale pour le développement urbain et de tracer les contours d'une stratégie urbaine en vue de prévoir des actions pour consolider les atouts de cette métropole en devenir. Le résultat était de leur confier, en tant qu'universitaires, la mission d'initier la conception d'un projet sur 200 hectares à l'est de la ville visant à développer le tertiaire supérieur créateur de richesse, sans perdre de vue le foisonnement d'une mixité urbaine pouvant irriguer les nouveaux espaces publics dont l'ambition est de devenir l'attraction de toute la ville.

Dès le départ, le groupe chargé de cette mission a été animé par cet ambitieux projet qui a nourri une série de réflexions et de propositions résumées ci-après, selon la toute première rédaction présentée par l'équipe d'universitaires :

La récente prise de conscience des autorités centrales et locales au sujet de la nécessaire conservation des écosystèmes et du développement durable exige plus d'attention et une meilleure compréhension de ces notions. Une approche complète de l'identité socioculturelle, localement et dans un territoire plus large des hauts plateaux, s'avère nécessaire et préalable à tout développement durable futur. Ceci fournira une série de critères socialement et écologiquement rationnels qui diffèrent substantiellement de ceux offerts par le marché. Relativement équilibré en termes d'échelles d'influence territoriale, le réseau urbain Sétifien donne à la région un rôle de leader au niveau national, comme système urbain durable pour le développement territorial en dépit du manque d'études concernant la forme urbaine des villes algériennes.

Les paramètres liés au développement de Sétif, en tant que pôle régional, l'importance de la population et le brassage des flux financiers pourraient être de nature à favoriser la réalisation d'un projet urbain d'une grande envergure, tel qu'un quartier ou district d'affaires.

Ce grand projet 'La Colombe' cible toute une région : Sétif, Bordj-Bou-Arréridj, M'Sila, Batna, Béjaïa, Jijel et Mila, car il se trouve au cœur d'une véritable plaque tournante de services « haut de gamme » avec comme centre de gravité l'animation culturelle et scientifique, les loisirs de détente et le commerce de produits de valorisation. (Figures 59 et 60)

Le programme préliminaire proposé :

---

<sup>246</sup> Equipe constituée de cinq enseignants-chercheurs et experts de l'UFASétif : Diafat A., Madani S., Chorfi K., Ali-Khodja N. et Chouadra S.

- Environnement, écologie et développement durable doivent être les mots clés qui sous-tendent la stratégie de développement à entreprendre dans la partie est de la ville de Sétif.
- Ce nouveau quartier, d'environ 200 hectares, doit être doté d'espaces publics de qualité (fonctionnelle et esthétique) : rues (rues et galeries commerçantes de luxe), places et placettes, jardins et squares. Une faveur sera accordée au commerce de marque, la haute couture, les restaurants de renom, etc.
- Le niveau de qualité de vie qu'offrira ce nouveau quartier, par ses services et ses espaces urbains, permettra l'attractivité d'investissements générateurs de croissance et de richesse. De surcroît, le dynamisme économique de Sétif sera renforcé et son rayonnement s'étalera au-delà de son territoire d'influence traditionnel.
- Par ailleurs, un homme d'affaire ou un chef d'entreprise, aussi bien que leurs familles, ne doivent pas s'ennuyer à Sétif.



Figure 59 : Image de synthèse du projet la Colombe, 2006.

Objectifs à atteindre et continuité de cette opération urbaine :

- Création d'une nouvelle dynamique urbaine génératrice d'activités économiques.
- Rehausser l'image et le rang de la ville de Sétif (pôle régional – et pourquoi pas pôle maghrébin).
- La vision des autorités locales doit s'inscrire dans un champ à la fois Maghrébin et Méditerranéen.



Mettre à profit l'expérience de Rennes et celle de Lyon, dans le cadre de coopération à travers le jumelage en cours, afin d'assurer une meilleure gestion urbaine dans la commune de Sétif. Celle-ci veillera à ce que les aspects positifs dans le nouveau quartier soient reproduits dans d'autres quartiers de la ville.



Figure 60 : Maquette du projet la Colombe.

## Chapitre 7 : Résultats obtenus et recommandations

*Une chose est certaine : nous abordons aujourd'hui ces problèmes avec une responsabilité bien plus grande qu'il y a encore quelques décennies, et le poids de cette responsabilité croît avec l'ampleur de l'expérience dont nous disposons en ce domaine. Quiconque ruine aujourd'hui un plan de ville en dépit des nombreux exemples bons ou mauvais dont il dispose porte une responsabilité très lourde.*

Camillo Sitte, (1889), « L'art de bâtir les villes ».

### 7.1. D'un carrefour à une ville-porte, cas de Sétif et ses connexions :

#### 7.1.1. Introduction :

Lieu de complexité, la ville se présente comme le cœur d'une tension incessante entre le passé et l'avenir, contraignant la connaissance historique à une référence organisatrice lourde de sens et de modestie, arborés par les réflexions de Camillo Sitte, il y a plus d'un siècle.<sup>247</sup> Cette vision lointaine s'intègre aisément à la pensée active dans la mesure où elle a une résonance actuelle et facilite la compréhension des problèmes d'aujourd'hui.

En référence au Lexique de l'Aménagement du Territoire Européen,<sup>248</sup> les **villes-portes** peuvent, dans une première approche, être définies comme des synapses entre l'Union Européenne et le reste du monde. Cette expression d'origine anglo-saxonne (*Gateway Cities*), s'inscrit dans le champ conceptuel de la mondialisation, c'est-à-dire d'un processus planétaire qui s'appuierait sur des lieux spécifiques permettant à un ensemble fortement ouvert sur l'extérieur comme l'Union européenne de s'intégrer aux circuits d'échanges mondialisés. A partir de là deux acceptions distinctes se dégagent dans les usages de ce terme : fonction redistributrice à l'intérieur de l'UE et connexions et échanges avec l'extérieur.<sup>249</sup>

<sup>247</sup> Camillo Sitte, (1889), « L'art de bâtir les villes », trad. Franç., Livre et Communication, 1990, p. 179.

<sup>248</sup> Lexique de l'Aménagement du Territoire Européen ATE, [Consulté le 10/09/2018]  
<http://www.ums-riate.fr/lexique/modeleterme.php?id=41>

<sup>249</sup> Dans le cadre du Schéma de développement de l'espace communautaire (S.D.E.C.), les villes-portes donnent accès au territoire de l'U.E. et, à ce titre captent de nombreux flux venant de l'étranger et les redistribuent au reste du territoire. Cette **fonction redistributrice**, sélectionne le plus souvent de grands ports de mer, des métropoles dotées d'aéroports intercontinentaux, des villes de foires et d'expositions, des centres culturels (art.80 du S.D.E.C.). Dans une vision volontariste et de recherche d'une meilleure cohésion territoriale, le S.D.E.C. propose d'inclure dans les villes-portes européennes des « *régions métropolitaines périphériques qui peuvent mettre à profit leurs avantages spécifiques tels que des coûts de travail peu élevés ou des relations privilégiées qu'elles entretiennent avec certains centres économiques situés hors d'Europe ou dans des pays tiers voisins de l'U.E.* ».

Dans le cadre de la Conférence européenne des ministres responsables de l'aménagement du territoire (CEMAT) et des réflexions sur l'insertion de l'espace européen dans la mondialisation, les villes portes constituent un ensemble limité de quelques villes assurant **les connexions et les échanges avec les autres continents** et les autres villes-mondiales. Il s'agit d'un nombre limité de pôles de croissance, organisés en réseau, générant un dynamisme et des économies externes et de ce fait attirant les investissements.

Présenter l'une des principales villes-portes (*Gateway Cities*) en Algérie, nous interpelle alors à rechercher les éléments clés de ce rôle, dans lequel les autorités locales de Sétif sont disposées à renforcer cette métropole émergente qui dépasse actuellement les 300 000 habitants. Nombreux sont les nouveaux projets qui sont appelés à faire face à la demande croissante aux niveaux local et externe, mais ce développement requiert le respect des critères de la durabilité. L'amélioration de la performance environnementale, à titre d'exemple, pourrait être possible grâce à la mise en œuvre des principes fondamentaux de l'urbanisme vert, à condition bien sûr de les prendre en compte dès les premières phases de la conception urbaine.

Ville carrefour, Setif est également une ville-porte des hautes plaines de l'Est. Sa proximité avec l'autoroute est-ouest confirme son attractivité, en plus de l'aéroport international situé à quelques kilomètres du centre-ville. Setif est célèbre pour sa fontaine emblématique séculaire, son prestigieux club de football et son caractère commercial qui en ont fait un grand centre de commerce national. Le récent centre commercial Park Mall, inauguré au mois de février 2016, est unique en son genre dans la région Est du pays et le plus grand au niveau national, a créé une nouvelle dynamique et attire chaque jour des milliers de clients venant de partout.<sup>250</sup>



Figure 61 : Verdure du Campus UFASétif 1, El Bez, à l'entrée de ville ouest.

Setif possède deux campus « verts » situés aux entrées de ville est et ouest, qui hébergent environ soixante-dix mille étudiants (voir Figure 61). Pour renforcer la connexion entre le centre-ville et ses passerelles, le tramway est introduit pour la première fois dans la ville ; la première ligne de 15 kilomètres est fonctionnelle depuis le mois de mai 2018 rapprochant la distance entre l'est et l'ouest de la ville. La zone industrielle en expansion est tellement diversifiée dans ses activités et ses partenaires qu'un nouveau projet est lancé pour fournir au moins 700 hectares aux futurs investisseurs. La fabrication de plastiques et l'électronique sont des industries majeures à Sétif, qui sont maintenant à la recherche de plus de foncier pour l'expansion de leurs activités et donc s'installent même dans les villes voisines. Cependant, malgré les efforts louables, l'environnement et le développement durable restent un grand défi pour la ville et les décideurs.

<sup>250</sup> Diafat A., Tacherift A. et Madani, S., (2017a), "From a Crossroad to a Gateway City: Case of Setif and its Connections, Algeria", in *Procedia Environmental Sciences* 37, Elsevier (doi: 10.1016/j.proenv.2017.03.001), pp. 356-362.

L'objectif est de définir des stratégies urbaines pour une occupation durable des sols à Sétif et de promouvoir l'agriculture urbaine dans la vallée de l'Oued Bousselam ; une magnifique étendue d'espaces naturels. Sur le plan de l'urbanisme, déployer une vision stratégique est une nécessité absolue, car la formation du territoire est le résultat d'une série de mesures et de projets dont les effets sont visibles dès le début du processus décisionnel. Maximiser les avantages du dialogue et de l'échange de connaissances est nécessaire, mais partager des idées entre experts, praticiens et fonctionnaires sur le terrain est encore une approche viable et durable. Le processus participatif doit être respecté en tant que bonne pratique.

Le territoire urbain ne devrait plus fournir un simple espace géographique, une ressource à exploiter ou simplement un soutien au développement des infrastructures. Ce sont des résultats collectifs de notre histoire, de l'organisation et du rôle des entreprises et des travailleurs, de l'action des différents acteurs, des pratiques et des liens sociaux, des systèmes de représentation politique.

### **7.1.2. Contexte :**

L'avenir de Sétif est enraciné dans son histoire, dans le processus qui a conduit à ses caractéristiques économiques, sociales et spatiales. L'évolution des modes de vie et la localisation des personnes, des entreprises et des installations génèrent une redistribution des fonctions urbaines sur le territoire de la ville. Ces transformations se produisent notamment à travers le remodelage de l'utilisation des sols.

Sétif propose des biens et des services relativement spécialisés, non seulement destinés à sa population locale, mais aussi à ceux de son vaste champ d'influence régional. Ses marchés hebdomadaires (le souk), surtout le vendredi, avec leurs foules venues d'ailleurs, confirment leur rang de premier plan dans le domaine socio-économique. Signalons que tout au long de l'histoire et à l'époque romaine, Sétif était un énorme marché intérieur et a joué le rôle de ville de transit jusqu'à son déclin au cours des siècles plus tard. En plus des terres agricoles fertiles entourant un tel site, Sétif devient désormais un pôle industriel et académique, un centre de commerce primordial, une ville de culture et de sport. Aujourd'hui, sa population dépasse les 300 000 habitants et couvre plus de 4 000 hectares. Cependant, plusieurs projets de développement accordent peu d'attention à la durabilité et à l'utilisation rationnelle des ressources naturelles.

Camborieux démontre comment la population de Sétif a connu un accroissement fulgurant durant la première moitié du 20<sup>e</sup> siècle et a écrit : « situé à quelque 130 kilomètres à l'ouest de Constantine et au début du 20<sup>e</sup> siècle, Sétif a connu une période de croissance économique et démographique après la Première Guerre mondiale. Dans les années trente, il s'agissait d'une communauté urbaine d'un peu plus de trente mille habitants, qui en comptait 53 000 à la fin des années cinquante et 96 000 à la veille de l'indépendance algérienne en 1962 ».<sup>251</sup>

---

<sup>251</sup> Camborieux, A., 1978, op. cit.

A Sétif, certains espaces urbains positifs offrent de meilleures conditions pour un environnement durable et marquent l'histoire contemporaine de la ville (voir Figure 62) ; tels que les jardins publics datant de la période coloniale ou le parc d'attractions « Citadelle » qui occupe l'ancienne garnison militaire depuis 1986.

Au cours du premier siècle de l'occupation française, une forme régulière a tracé le périmètre de la ville « intra-muros » afin de fournir la même régularité pour la disposition du site et le tracé des rues. Selon Malverti et Picard, c'est ainsi que Setif montre clairement « l'importance des murs en tant qu'élément de programme de la ville où les voies ordonnées et tracées sur le territoire sont étroitement liées pour définir les limites entre espace rural et urbain ».<sup>252</sup>

L'importante expansion urbaine de Sétif est due à la création de grands projets tels que mentionnés par Diafat et Madani : « les deux nouveaux campus universitaires, les pôles sportif et médical, l'énorme investissement public et la fourniture de services, ainsi que l'émergence de nouveaux centres urbains secondaires ».<sup>253</sup>

La régénération des espaces urbains devient une expérience prometteuse contribuant socialement, économiquement, physiquement et esthétiquement à améliorer l'environnement urbain local et générer l'activité de loisirs. Le développement urbain durable fournit aux concepteurs des villes un ensemble de critères de rationalité sociale et écologique différents de ceux disponibles sur le marché. Par conséquent, le concept de durabilité devient la clé de voûte du processus de développement urbain. Le fait que la ville ait traversé la vallée de l'Oued Bouselam à l'ouest, pour s'étendre sur la rive opposée, peut être considéré comme une bonne opportunité de promouvoir la verdure où qu'elle se trouve dans la ville.

Cependant, le paysage a cette capacité à jouer le rôle de levier central de l'éducation. Il est temps de préconiser que la question du paysage dépasse le monde de l'agriculture et devienne un devoir national, et que le paysage ne se limite pas au jardin, mais qu'il puisse se concentrer sur les principaux problèmes sociaux de notre époque. Il doit promouvoir une philosophie de l'espace public. De plus, le paysage serait bien placé pour conserver les espaces ouverts.

### **7.1.3. Forces et opportunités :**

Tel que mentionné dans le Rapport national sur l'habitat pour la Conférence Habitat III en 2014 : les efforts de l'État s'orientent vers une économie émergente diversifiée qui crée des emplois et de la richesse et repose sur une stratégie de performance et un développement durable inclusif et équitable. A ce titre, l'intention est de renforcer les investissements dans des secteurs créateurs d'emplois tels que l'agriculture, l'industrie, le tourisme et l'artisanat et

---

<sup>252</sup> Malverti, X. and Picard, A., « Les tracés de ville et le savoir des ingénieurs du génie », in Tome 2 : 'Les villes coloniales fondées entre 1830 et 1870 en Algérie', Ecole d'Architecture de Grenoble and MEL/DAU-BRA, Paris;1989.

<sup>253</sup> Diafat, A. and Madani, S., (2016), "Urban Changes in the City of Setif, Algeria: Colonial and Postcolonial Periods", in: Carlos Nunes Silva editor, Urban Planning in North Africa, Routledge; pp. 93-102. (p. 97)

de promouvoir le développement des petites et moyennes entreprises afin d'améliorer le taux de croissance et de maintenir une tendance à la baisse du chômage, en particulier chez les jeunes et les diplômés.<sup>254</sup>

A l'occasion de sa nouvelle mission en 2015, le président de la Délégation régionale pour le Forum des chefs d'entreprises (FCE) a déclaré à HuffPost Algérie que « la wilaya de Sétif s'apprête à ouvrir la plus grande zone industrielle du pays qui s'étend sur 740 hectares ». Un tel projet devrait ajouter une nouvelle dynamique à l'économie locale. Ce nouveau président est également président de la Chambre de commerce et d'industrie EL Hidhab. Il a mentionné que « la Wilaya de Sétif compte plus de 77 000 commerçants, entrepreneurs et industriels ».<sup>255</sup>

De plus, le Wali a communiqué à HuffPost Algérie que les investissements attendus créeront 40 000 emplois à moyen terme et « 4.000 dossiers d'investisseurs privés ont été reçus par la wilaya de Sétif dont 600 ont déjà reçu leur agrément. Plus de 250 actes de concessions ont été attribués et 146 investisseurs ont déjà déposé leurs permis de construire ».

Dans son discours occasionnel, le président du FCE a évoqué les grandes opportunités de Sétif en tant que « métropole industrielle, ayant une position prédominante parmi les wilayas des hauts plateaux de l'Est et son activité rayonne sur toute la région ». Il a ajouté que Sétif est « une zone de transit au vu des marchandises provenant du sud, et qui se dirigent vers les ports de Béjaïa et de Jijel, mais également grâce à son aéroport ouvert au réseau national et international ». La position stratégique de Sétif en fait « un centre névralgique dans une logique d'animation et d'attractivité territoriale », car elle est entourée d'un ensemble de wilayas très importantes au cœur de l'activité économique algérienne.

Le quotidien national El Watan a constaté qu'avec les 12 000 petites et moyennes entreprises (PME) enregistrées, la Wilaya de Sétif présente des avantages immenses, en tant que centre économique et industriel régional de premier plan. Le journaliste Beniaïche a écrit « paradoxalement, la difficile conjoncture économique que traverse actuellement le pays n'a pas altéré l'ardeur des opérateurs des Hauts-Plateaux sétifiens, où le secteur privé demeure le premier créateur d'emplois et de richesses. Le Park Mall, qui a drainé plus de 5 millions de visiteurs depuis son ouverture en février, est un bel exemple, tout comme le complexe de Compacto Safer, l'usine de câbles électriques Kplast, l'usine de pneumatiques d'Iris, ainsi que le mégaprojet du groupe Cevital qui entrera en service début 2017, avec une capacité de production de 8 millions d'appareils/an, dont 90% de la production seront destinés à

---

<sup>254</sup> National Report on Housing for the Conference on Housing Habitat III; 2014.  
<http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/07/Algeria-National-Report.pdf> [Consulté, le 13/10/2015].

<sup>255</sup> Rédaction HuffPost Algérie. « Ses atouts ont été célébrés par Ali Haddad: Sétif va ouvrir la plus grande zone industrielle du pays ». Journal en ligne HuffPost Algérie; Publié le 18 September 2015.  
<http://www.presse-algerie.net/open-400417-presse-francophone-huffpost-algerie.html> [Consulté, le 19/09/2015].

l'exportation. Ceci n'est qu'un échantillon des gros investissements d'une région se trouvant, avec l'avènement de l'autoroute Est-Ouest, désormais à 2 heures seulement d'Alger ».<sup>256</sup>

L'hôtellerie s'est renforcée par de nouveaux hôtels d'affaires ; comme Ibis et Novotel avec une capacité de 502 lits et le Sheraton 4 étoiles, partie intégrante du Park Mall, avec 191 chambres (360 lits). Ces deux équipements touristiques permettront d'améliorer la capacité d'hébergement de Sétif qui atteindra 5 000 lits. Ce facteur important en plus de l'atout aéroportuaire, qui réduit les distances, est d'un excellent apport pour les opérateurs locaux qui gagnent des parts de marché en Afrique.



Figure 62 : Hôtel Sheraton : Dome et Business Centre, le Park Mall, Sétif, 2018.

A noter que l'hôtel Sheraton occupant une bonne partie des tours d'affaires du Park Mall de Sétif, offre actuellement 400 postes d'emplois directs. Disposant d'une piscine, d'une salle de fitness, de deux restaurants gastronomiques et d'une salle de conférences, l'établissement s'ajoute aux nombreux nouveaux hôtels réalisés par des privés ayant consacré ces dernières années d'importants investissements en la matière. Le Business Center et la grande salle de conférences « The Dome », d'une capacité de plus de 800 places, sont aujourd'hui ouverts au

<sup>256</sup> Beniaiche, K., « Projets d'investissement à Sétif: le privé mise sur l'exportation vers l'Afrique ». In: le quotidien national El Watan; 22 Août 2016. Url : [Consultée, le 22/08/2016].  
[http://www.elwatan.com/economie/le-privé-mise-sur-l-exportation-vers-l-afrique-22-08-2016-327286\\_111.php](http://www.elwatan.com/economie/le-privé-mise-sur-l-exportation-vers-l-afrique-22-08-2016-327286_111.php)

grand public. Avec l'exploitation du Sheraton, du Dome et du Business Centre, le Park Mall est entièrement fonctionnel. (Voir Figure 62)

En ce qui concerne les attentes environnementales de la ville, Zoghbi rapporte dans le journal El Moudjahid que « le schéma urbanistique de la ville et ces grands aménagements qui feront partie du tramway avec plus de 19.000 mètres carrés d'espaces verts qui verront le jour autour et tout au long de ce nouvel axe de 15,5 km avec pas moins de 6.622 arbres répondant à des spécificités environnementales et esthétiques ». <sup>257</sup>

En fait, les points suivants doivent être mentionnés :

- La position et l'affirmation territoriale de Sétif en tant que ville attractive au niveau régional, national et même nord-africain lui confèrent un rôle de premier plan.
- Par conséquent, cette métropole émergente est appelée à être modernisée. Elle devrait fournir des espaces de haute qualité architecturale et environnementale et des structures modernes conformes aux normes internationales.
- Pour que les nouvelles zones d'extension deviennent des tissus urbains intégrés, le premier acte de planification consiste à identifier les principaux moyens structurels, qu'il faut élargir et utiliser comme ancrage des projets urbains en diffusant le concept de mixité urbaine.
- En ce qui concerne l'activité industrielle croissante, il est nécessaire d'évaluer la vulnérabilité de la ville de Setif aux risques environnementaux.

La wilaya de Sétif doit répondre aux actions des politiques nationales de développement territorial et doit donc viser à traiter efficacement les problèmes urbains, grâce à la coordination entre toutes les parties prenantes. L'objectif est également de consolider l'ensemble des efforts déployés par les différents secteurs qui contribuent à définir les conditions d'une gestion qualitative des espaces urbains. Cette politique qualitative, soulignée dans le rapport national 2014, comprend :

- La mise en place d'une politique urbaine, à travers un cadre juridique et réglementaire lié à la gestion et à la promotion de la ville.
- La modernisation et promotion des villes afin d'améliorer les conditions de vie des citoyens.
- La création de nouvelles villes et de grands centres urbains intégrés.

#### **7.1.4. Faiblesses et menaces :**

Au regard des extensions urbaines et leur étendue avec une utilisation mono-fonctionnelle, le centre et sa périphérie sont actuellement en déséquilibre. C'est une opportunité pour une

---

<sup>257</sup> Zoghbi, F., « Pour permettre le passage du tramway de Sétif, la fleur du Lotus déménage ». In le quotidien national El Moudjahid ; 21 Août, 2016.  
<http://www.elmoudjahid.com/pdf-elmoudjahid/2110> [Consulté, le 22/08/2016]



nouvelle pratique de l'urbanisme qui rompt avec l'urbanisme opérationnel. Une telle nouvelle approche permet la valorisation du territoire des entrées de ville à Sétif et donne l'image d'une ville moderne et attractive.

En Algérie, la notion d'utilité sociale ayant remplacé celle d'utilité publique, toutes les cessions furent légitimées sans contrôle sur l'affectation du terrain ou sa destination (voir le détournement par la marginalisation des activités économiques au sein des Zones d'Entrepôts et d'Activités – ZEA – au profit de l'usage principal d'habitation).

Le mouvement de distribution des terrains s'accélère après 1986, la redistribution de la rente foncière remplace celle de la rente pétrolière. La deuxième accélération sera le fait du partage du patrimoine foncier durant les années 1990. Ensuite, au niveau du bilan de cette opération et afin de permettre le consensus pour l'adoption initiale des textes, les dernières dispositions restrictives ont été grignotées, puis totalement effacées par des amendements et textes réglementaires successifs.

La démarche semble être la même pour la redistribution privative du patrimoine dans son ensemble : faire adopter les différentes mesures avec des contraintes initiales draconiennes puis suite aux pressions, les abroger par des amendements successifs pour permettre la capitalisation et la législation du patrimoine acquis justement grâce à ces contraintes rigoureuses.

L'urbanisation est un effort par lequel le foncier change d'usage et devient le support de la construction. Les collectivités locales qui investissent et autorisent la transformation du sol doivent récupérer par des redevances de constructibilité et l'impôt foncier réel, les charges et les profits de la croissance urbaine. Pour cela, le sol des villes devrait rester leur propriété. La maîtrise du foncier constitue la ressource essentielle pour la création de la ville par les collectivités locales pour ne pas courir derrière les expropriations qui peuvent retarder ou remettre en cause l'implantation des services publics quand les besoins se font ressentir.

#### **7.1.5. Enjeux et problèmes futurs :**

La maîtrise de la croissance urbaine est l'un des principaux enjeux que l'Algérie doit relever tout en assurant à nos villes un développement qui prenne en compte les exigences environnementales et leur capacité de charge. C'est un développement urbain qui ne doit en aucun cas être identifié à un ajout de logements, mais qui doit intégrer fondamentalement la dimension économique qui attribue des fonctions et des éléments aux établissements humains, promouvoir les activités urbaines et les doter de capacité d'attractivité. La position stratégique de Sétif a un impact sur l'aménagement de l'espace, mais certaines tendances à une croissance urbaine incontrôlée poseraient un double problème, comme le prévoient Madani et Diafat, en termes de : « conflit entre agriculture et urbanisation, où les terres agricoles sont les plus

vulnérables alors que les structures urbaines existantes peuvent ne pas répondre aux besoins futurs de la ville ». <sup>258</sup>

Selon le Rapport National sur l'habitat 2014, les grandes orientations pour les dix prochaines années doivent inclure la mise en œuvre d'une stratégie urbaine nationale de la ville, en cours d'élaboration par le ministère du logement, de l'urbanisme et des villes, visant à « analyser les tendances, moderniser les instruments existants, mettre en place de nouveaux outils de planification et de gestion urbaines ainsi que les outils quantitatifs et qualitatifs nécessaires à cette analyse (normes, ratios, normes révisées, guides méthodologiques, grille des équipements appropriés, tableaux de bord des indicateurs d'évaluation, règles et règlements de planification urbaine) ». <sup>259</sup>

Néanmoins, les projets ou programmes à moyen et long termes pour le développement urbain devraient être formulés à travers une planification stratégique pour anticiper et contrôler la croissance urbaine, mais une bonne gouvernance urbaine est requise pour tirer le meilleur parti des propositions résultant de la participation des différents acteurs urbains. Repenser le tissu urbain est nécessaire comme le suggère Panerai, l'avenir de la ville ne peut être envisagé sans examiner le tissu urbain. C'est en combinant un tracé routier avec une définition des divisions parcellaires que nous définissons les termes de l'évolution de ce tissu, c'est-à-dire sa capacité à s'adapter en permanence aux changements sociaux en cours. La question du tissu est un point clé, le lieu où les faux débats sont révélés et où émergent de réelles différences. <sup>260</sup>

#### 7.1.6. Conclusion :

Sétif est au cœur d'une plaque tournante de services « haut de gamme » comme centre de gravité pour le divertissement culturel et scientifique, les loisirs et la distraction mais aussi le commerce de produits de grande valeur. Sétif doit avant tout son attractivité aux facteurs suivants :

- Position à la croisée des chemins de la communication,
- Rang de centre administratif de la Wilaya fournissant des services de haut niveau,
- Capacité à créer des emplois (secteur tertiaire, activités industrielles et de construction).

L'environnement, l'écologie et le développement durable devraient être les mots-clés qui soulignent la stratégie de développement à prélever dans les banlieues de cette ville. Par conséquent, les recommandations suivantes pourraient servir au développement urbain de Sétif :

- Située à la croisée des grands axes structurants, Sétif occupe une position unique pour

<sup>258</sup> Madani, S. and Diafat, A., (2002), op. cit., p. 191.

<sup>259</sup> National Report on Housing, (2014), op. cit.

<sup>260</sup> Panerai, Ph., (1997b), op. cit.

jouer un rôle de commandement dans les hauts plateaux de l'Est. L'existence d'infrastructures telles que l'aéroport, le chemin de fer et l'autoroute Est-Ouest, ajoutée à cela une zone industrielle performante et très bien structurée qui met Sétif face à des défis majeurs pour améliorer le niveau de ses équipements.

- Chaque projet de développement mis en place pour Sétif ne devrait pas coller à un modèle de ville standardisé, qui sera moins opérationnel sur son territoire. Il doit s'appuyer sur l'histoire, une forte convivialité locale, pour définir la future ville à adapter aux nouveaux enjeux.
- L'aspect économique ne se limite donc pas à redéfinir les zones d'affectation, mais inclut également une grande variété de logiques d'actions : implication et organisation des parties prenantes, renforcement des compétences, organisation de l'espace urbain, développement de structures d'accueil, réalisation des équipements et services, promotion de compétences, des prospérités et des projets, développement de suivi dynamique.

Les nouvelles centralités présentent l'un des domaines d'intérêt dans le cadre du projet urbain. Ils se caractérisent par leur situation en périphérie de la ville et leur capacité à proposer des biens et des services capables de répondre aux attentes des populations. L'introduction de la notion de « mixité urbaine » dans l'aménagement de ces espaces les rendra plus attractifs. Une bonne conception de ces périphéries créera un cadre de vie plus agréable pour les habitants tout en offrant des espaces viables pour le tourisme, les loisirs et la culture.

Le projet urbain présente les actions et les moyens de mettre en œuvre ces centralités et de gérer le développement de la ville dans ces périphéries à travers un processus incluant l'organisation des espaces bâtis et non-bâtis. L'implication des différentes parties prenantes est un levier pour mettre en scène des programmes variés ; résultat d'une analyse urbaine visant à lire et à comprendre l'espace urbain avant l'intervention.

Les anciens quartiers de Sétif sont situés à proximité du centre historique, dans une position avantageuse. Ces espaces sont parfois détériorés et confrontés à la vétusté en raison de la nécessité pour les autorités de produire un grand nombre de logements neufs. Dès lors, le projet urbain étant une stratégie pensée et conçue de la ville, il est urgent de mener une expression architecturale et urbaine pour fabriquer la ville en tenant compte de ses enjeux sociaux, économiques, urbains et territoriaux. Ceci en vue de réaliser un projet global capable de recréer l'« urbain », favoriser l'émergence de nouvelles formes d'utilisation de l'espace urbain tout en intensifiant les expressions de la vie urbaine à travers le contact, l'échange, le jeu dans les espaces publics. Parmi les défis, il y a la promotion du renouvellement du paysage urbain et de l'environnement, la conduite d'actions basées sur les travaux de développement fournissant des espaces publics de qualité.

Pour améliorer l'environnement urbain à Sétif, il faudrait prévoir des espaces de grande qualité architecturale et environnementale avec des équipements modernes conformes aux normes internationales. L'étalement urbain actuel devrait être mieux contrôlé afin d'éviter le déséquilibre du centre avec sa périphérie. Tous les nouveaux projets représentent une

opportunité pour une pratique innovante en matière de stratégie urbaine qui surmonte l'urbanisme opérationnel. Cette nouvelle approche devrait cibler la valorisation des espaces délaissés au niveau des entrées de ville de Sétif et donner l'image d'une ville moderne et attractive. Le premier acte de planification, pour que les nouvelles zones d'extension deviennent un tissu urbain intégré, consiste à identifier les principaux moyens structurels, à les étendre et les utiliser comme point d'ancrage de l'extension des projets.

Enfin, au-delà du fait que le tramway vise à renforcer la connexion entre le centre-ville et ses points d'accès, cette étude a révélé comment Sétif pouvait passer en plus d'un siècle et demi d'un carrefour à une ville-porte à l'échelle nationale, mais confirme également son rôle en Afrique du Nord, au Maghreb, en tant que ville majeure et dynamique.

## **7.2. Rappel de la Synthèse des travaux du séminaire international SIViT 2005 « villes et territoires : mutations et enjeux actuels »<sup>261</sup>**

Les exposés d'une cinquantaine de communications se sont articulés autour des thématiques majeures suivantes : l'évolution du système urbain dans sa hiérarchie et ses fonctions, la mobilité et ses implications spatiales, les risques urbains, les acteurs et les pratiques sociales. Ils ont dessiné quelques lignes de force que les débats ont approfondies ou explicitées.

Si certains parmi nous peuvent regretter qu'aient été occultées des notions telles que la crise urbaine ou le projet urbain, elles n'en sont pas moins sous-jacentes aux différentes interventions.

La diversité des intervenants (géographes, architectes, économistes, aménageurs, paysagistes, biologistes ...) montre combien l'espace géographique et plus particulièrement le fait urbain est au cœur des préoccupations des sciences sociales. La nature interdisciplinaire et complexe de l'espace géographique paraît ne plus se suffire de démarches disciplinaires et exige moins d'occuper un terrain quitte à s'y hasarder sans outils, que de tendre vers leur rencontre par des regards croisés.

La ville au sens d'organisme structurant et producteur de sens est le lieu d'accumulation de la mémoire. Les préoccupations qu'elle suscite, à ce titre, gagnent à être ancrées dans la durée. Elles permettent ainsi de mieux décrypter la genèse des territoires qui ne sont autre que le produit de la cristallisation de l'histoire des sociétés, de ces milliers de gestes de tous les jours, autour d'enjeux politiques, économiques, sociaux, eux-mêmes en mutation constante. Cet ancrage dans la durée révèle souvent les relations privilégiées entre politique et production urbaine. L'ancrage profond du culturel est porteur de spécificité même si aujourd'hui dans le cas algérien, il se réduit à des résurgences après une longue déstructuration.

---

<sup>261</sup> SIViT 2005 : Séminaire international, (2005), « Villes et territoires : mutations et enjeux actuels », organisé par : Labo. PUViT et l'UFASétif avec la participation du Labo. SEDET-UFR 7135 CNRS/ Université Denis Diderot – Paris 7, du 12 au 14 novembre 2005, UFAS – Sétif.

Les travaux se sont articulés autour de quelques thématiques transversales réunies sous le vocable de mutations :

- La ville dans son territoire, son rôle et ses capacités de structuration territoriale.
- La mobilité apparaît comme une entrée privilégiée par le biais des transports ou des changements de résidence, en rapport avec le développement de l'habitat qui s'avère un facteur essentiel de production de l'urbain sans que pour autant la ville n'émerge nécessairement.
- Les risques environnementaux et sociaux, leur mise en rapport avec les inégalités et les vulnérabilités de la société ont été également un axe essentiel. Aussi, logiquement les franges urbaines constituent une échelle d'observation privilégiée.
- Les transformations urbaines, la genèse des territoires, l'émergence d'acteurs... sont mises en perspective à différents niveaux de l'analyse auxquelles correspondent diverses échelles géographiques.

L'insertion dans l'économie mondiale, principalement dans les segments de distribution qui tiennent à l'international, modèlent les villes algériennes par « le haut » et par « le bas ». Des signes avant-coureurs de métropolisation privilégient Alger parmi les grandes villes, cependant que l'activité d'échanges informelle suscite l'émergence de pôles « économiques » qui n'avaient pas vocation à l'être, articulés sur des réseaux internationaux. A l'échelon inférieur du système urbain et en l'absence d'une base productive, foisonnent des organismes urbains ou infra-urbains difficilement qualifiables de ville et à la durabilité non assurée. Le caractère sélectif de la mondialisation apparaît ici indéniable entre villes qui gagnent et villes qui perdent ; c'est une évolution qui fragilise un système urbain à la base économique désormais fluctuante.

L'approche « actorielle », très présente éclaire les évolutions urbaines, intervenues dans un contexte marqué par l'urgence, la conjoncture et l'informel, ce qui n'implique, toutefois, pas l'absence de tout projet de modernité qui réunisse le consensus sur le fond mais qui, dans ses modalités et sa mise en œuvre suscite, tantôt convergence tantôt divergence entre société et pouvoir(s) politique(s).

Communications et débats appellent l'intervention de l'Etat pour réguler tensions et conflits, pour dispenser des normes consensuelles dont il se porte garant et pour soutenir les initiatives endogènes qui contribuent à une construction concertée du territoire en lieu et place d'éventuelles sécessions susceptibles de déboucher sur des violences non souhaitées. C'est donc un appel à l'interventionnisme rénové de l'Etat qui accompagne des analyses des évolutions qui résultent des choix libéraux et du laisser-faire que les déréglementations impliquent.

- Si l'explosion des transports urbains favorise une plus grande mobilité qui est un des volets du droit à la ville, elle maintient, en revanche, les agrégats d'habitat

pauvre dans leur marginalité, le profit étant le mot d'ordre des opérateurs ; elle aggrave en plus les dysfonctionnements urbains.

Combinés avec les stratégies résidentielles, les encouragements publics à l'accès à la propriété et les politiques de relogement des populations des secteurs éradiqués, les transports donnent plus d'élan à la mobilité résidentielle. La faible création de postes de travail et la non-migration d'emplois stables depuis les zones centrales favorisent un fonctionnement urbain qui consacre la stabilité résidentielle et l'instabilité professionnelle, résultat de l'extension d'une économie informelle partiellement formalisée.

- Les mobilités sont une des entrées à la question de l'étalement urbain, forme excessive de l'expansion urbaine, qu'accompagne, par un paradoxe apparent, le tassement démographique désormais reconnu. L'étalement sous-entend les difficultés de maîtrise confinée dans la simple canalisation de l'expansion qui répond à la baisse des offres foncières et à la nécessité d'accroître une densité urbaine sans cesse en baisse et donc porteuse de consommation d'énergie et de pollution. La recherche investit pourtant plus massivement le thème des nuisances industrielles certes les plus lourdes en raison des conditions qui ont présidé à la genèse de l'appareil industriel et sa faible évolutivité technologique.
- Se trouve ainsi posée la question des rapports entre l'urbain et le rural qui s'expriment en premier lieu dans des complémentarités dont est porteuse la multifonctionnalité en gestation de l'espace agricole périurbain. La formation de territoires ruraux durables semble aujourd'hui en dépendre. Il s'exprime en second lieu dans la perpétuation des formes de transgression et de domination économique : consommation des terres agricoles, report de la croissance urbaine et donc de coûts additionnels sur des collectivités territoriales dotées de faibles ressources, investissement de capitaux urbains dans l'agriculture périurbaine et prélèvement de profits. Les espaces périurbains sont ainsi des lieux d'enjeux qui réclament des arbitrages constants de la puissance publique.
- Canalisée ou non, prenant parfois le nom de ville nouvelle, l'étalement est ici l'expression de la production de l'urbain par le logement. Les filières diversifiées de production immobilière, publique ou privée formelle et informelle, sont apparemment déterminées par l'accessibilité matérielle, véritable accélérateur de production d'espaces ségrégués avec accentuation des contrastes sociaux. Il en résulte un risque de territorialisation sur la base de l'appartenance sociale face à la relative mixité des anciens tissus, mettant en cause la cohésion sociale et territoriale au travers de l'accès inégalitaire aux ressources et particulièrement aux services publics dont la libéralisation est pour l'heure partielle et sélective.
- Les franges urbaines sont ici le lieu de cristallisation des rapports sociaux issus des choix libéraux qui n'ont pas gommé, notamment à l'échelon local, les réflexes

anciens d'exercice du pouvoir inhérents à la transition politique et économique, en partie responsables du décalage entre normes et pratiques.

L'habitat spontané des populations à bas revenus y tient une place particulière ; il connaît manifestement une croissance remarquable en particulier dans les villes moyennes et petites après avoir tendu à sa stabilisation. Il forme des marges, zones d'interférences entre mobilité résidentielle populaire volontaire ou contrainte et exode rural relancé, entre pratiques urbaines et rurales, participant ainsi intensément à la structuration sociale très contrastée des franges urbaines.

- Si l'expansion urbaine ne peut être arrêtée, la contenir est un souhait qui fait appel moins au freinage de l'urbanisation qu'à la reconstruction de la ville sur la ville qui gagne à devenir un Projet public qui prend aussi en charge un paysage de qualité qui intègre Culturel et Visuel.

Lors de son passage dans l'émission l'Invité de la rédaction de la radio Chaine 3 et en réponse à la question suivante :

*Comment réhabiliter nos villes ? Si l'Algérie déploie beaucoup d'efforts pour régler la bataille contre la crise du logement, le défi de la qualité reste toujours à relever. Dans la perspective de réhabiliter l'espace urbain existant et afin de recadrer la stratégie de construction dans la perspective de bâtir de nouvelles villes intégrée.*

Malika Maameri<sup>262</sup> a affirmé que « le ministère de l'habitat a mis en œuvre une nouvelle feuille de route ».

### **7.3. Enjeux et défis du développement urbain durable :**

La référence à l'objectif du développement durable et la mise en œuvre de ses orientations ne peut pas reposer sur des politiques de l'environnement cantonnées à un secteur étroit de l'intervention publique et à une démarche réparatrice, mais dépend d'une intégration des enjeux d'environnement dans la prise de décision économique et dans la création technologique dans tous les secteurs d'activité : énergie, transports, industrie, agriculture, services urbains.<sup>263</sup>

En rapport avec ce mot d'ordre planétaire d'actualité, une rencontre nationale précisément sur « la ville algérienne face aux enjeux et défis du développement durable », a été tenue par le Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville (MHUV) à Alger au mois de février 2018 et ses travaux ont été marqués par des précisions, remarques et recommandations.

A cet effet, Malika Maameri est revenue sur les causes de la dégradation du tissu urbain. Selon elle, l'urbanisation accélérée qu'a connue le pays depuis l'indépendance a produit « une

<sup>262</sup> Malika Maameri : directrice de la Politique de la Ville au Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la Ville.

<sup>263</sup> Godard, O. et Beaumais, O., op. cit., p. 170.

répartition déséquilibrée de la population », avec « 70% des algériens qui vivent, aujourd'hui, dans les villes, alors qu'en 1962 cette population urbaine ne dépassait pas les 3,8% ». <sup>264</sup>

Cette « urbanisation accélérée » a engendré, également, une progression anarchique « de nouveaux noyaux urbains ». Ainsi, l'Algérie qui disposait, en 1962, de 95 agglomérations urbaines, se constitue, aujourd'hui, de 751 agglomérations urbaines, dont 90% sont situées au nord. A quoi s'ajoute l'exode rural, notamment celle connue durant la décennie noire, avec son lot de bidonvilles qui ont donné une image défigurée de la ville.

Pour y remédier, le ministre de l'habitat compte se déployer sur plusieurs plans. Détaillant cette « feuille de route », l'invitée de la Chaine 3 évoque, entre autres « le maintien de la production intensive de logements avec une diversification des segments de l'offre, la poursuite de l'éradication des bidonvilles et la réhabilitation de l'habitat précaire à travers des opérations de relogement et, enfin, le maintien de la population rurale par l'aide de l'Etat et la dotation de ces zones enclavées de moyens et d'équipements permettant d'améliorer leur niveau de vie ».

Suite à cette Journée Nationale de la ville, <sup>265</sup> des recommandations ont été formulées sur les plans juridique, stratégique et organisationnel, ainsi que technique et formation comme suit :

### **7.3.1. Sur le plan juridique :**

L'Algérie est appelée à adapter le cadre juridique de la politique de la ville au contexte national et aux enjeux du nouveau programme pour les villes, adopté à Quito en 2016, comme il y a lieu de reconsidérer le statut de la ville en fonction de la taille, fonction, vocation et rayonnement à travers une étude sur la classification et la typologie des villes sur la base des indicateurs urbains à définir. Il faut proposer un statut spécial des « villes métropolitaines », compte tenu de leur complexité socioéconomique et vu que les politiques menées dans les zones métropolitaines sont fortement interdépendantes afin de trouver les dispositifs de gouvernance qui permettent de prendre ces interdépendances en compte.

Définir les concepts clés liés à la politique de la ville (ville, pôle urbain, mise à niveau, requalification), mais aussi définir les instruments spécifiques permettant le monitoring, le suivi et l'évaluation du développement urbain durable. La définition des instruments de la gestion urbaine est notamment requise en matière de collecte des déchets, de gestion des réseaux, des espaces verts, des espaces publics, de mobilité, de sécurité. Pour la concurrence par exemple, il est temps de décerner un prix pour la plus belle ville d'Algérie. Par ailleurs, il est nécessaire de prendre en charge dans la révision des textes réglementaires la norme de

---

<sup>264</sup> Maameri, M., (2018), « Aménagement urbain : une nouvelle démarche pour des villes intégrées », Interview à l'émission l'invitée de la Chaine 3 du 21/02/2018 à 11:23. <http://www.radioalgerie.dz/news/fr/article/20180221/134565.html> [Consulté, le 15/08/2018].

<sup>265</sup> Journée Nationale de la ville, « La ville Algérienne face aux enjeux et défis du développement durable », organisée par le MHUA au C.I.C - Alger, le 20 février 2018.



l'OMS relative au ratio d'espace vert de 10m<sup>2</sup>/habitant et de définir une charte paysagère et environnementale adaptée à chaque territoire.

En ce qui concerne la prise en charge des quartiers en mutation, il faut définir des instruments d'aménagement urbain adaptés notamment en matière d'urbanisme commercial. Repenser le système fiscal, est une question qui se pose avec acuité, pour la recherche d'autres ressources de financement alternatives, et ce à travers une politique de finances locales en rupture avec les schémas classiques, pour une redistribution plus équilibrée des produits de la fiscalité et en responsabilisant davantage les Collectivités locales sur la base d'un niveau de décentralisation requis. Ceci en recourant au crédit bancaire et interbancaire, notamment pour les opérations de mise à niveau et de requalification du vieux bâti et des quartiers informels, au moyen de l'épargne locale qui sera captée par des produits sans intérêt et les microcrédits urbains.

### **7.3.2. Sur le plan stratégie urbaine (SU) :**

Dans un souci de promouvoir et gérer la ville, il s'agit d'engager dans l'urgence un large processus de concertation et de coordination avec les partenaires et l'ensemble des acteurs, repenser la maîtrise d'ouvrage en prônant une stratégie urbaine nationale (SUN) de promotion et de gestion intégrée de la ville à travers l'ingénierie urbaine pour accompagner la croissance urbaine des villes. Ensuite, on doit promouvoir le potentiel immatériel et l'authenticité des villes, notamment des hauts lieux urbains à valeur de mémoire ou de patrimoine et améliorer leur attrait, tout en dynamisant le concept de patrimoine qui sera élargi à la notion de site d'intérêt urbain architectural, paysager et culturel. Il est aussi important d'articuler la gestion de la ville avec les différentes politiques publiques, les différents dispositifs et les différents acteurs, sans perdre de vue l'introduction de la mobilité douce à travers la prise en charge du transport public (tramway, bus à haut niveau de service, transport commun sur site propre - TCSP) dans les plans d'aménagement.

En guise de première expérience, on peut introduire un système d'éclairage intelligent dans les projets d'équipements publics et repenser la mobilité en introduisant les éléments de circulation électriques, tant dans le transport individuel que collectif. Il est également possible de recourir à des mesures incitatives pour les constructions neuves ayant intégré les performances énergétiques à travers des crédits bonifiés, une assistance à la mise en œuvre de ces systèmes, comme il y a lieu d'encourager les modèles d'efficacité énergétique par l'utilisation d'énergie électrique issue du renouvelable, la réutilisation de l'eau et la géothermie, le choix d'éco matériaux locaux, ainsi que le recours aux typologies urbaines compactes pour une meilleure économie d'énergie.

Quant aux idées et concepts des architectes, paysagistes, ingénieurs, il faut composer avec l'existant à travers leur matérialisation. Ce qui donnera à appréhender le degré d'intégration, de pertinence et de cohérence atteint dans les modes d'action et dans le travail en commun des différentes composantes de la ville et du territoire, de l'échelle du bâtiment, de l'ilot et du quartier à l'échelle des sites, des paysages, de la ville et des territoires. Il est temps

aujourd'hui de concevoir des villes respectueuses de l'écologie en développant la récupération, le traitement et le recyclage des déchets inertes (économie verte), sans pour autant négliger l'appréciation de la dualité dans le temps et l'espace entre production urbaine neuve, réhabilitation, rénovation pour améliorer le cadre de vie urbain et le cadre bâti.

Encourager l'utilisation des TIC est une bonne initiative pour faciliter et simplifier la transition vers des **villes intelligentes** et durables (voir Figure 63). Il serait utile aussi de promouvoir une économie urbaine de qualité, axée sur des critères et normes de modernité, d'innovation, de connectivité et de compétitivité, tout en préservant cet écosystème fragile, qu'est la ville afin de lui permettre de satisfaire d'une façon régulière et durable, une demande sociale et économique de plus en plus forte et de plus en plus diversifiée.

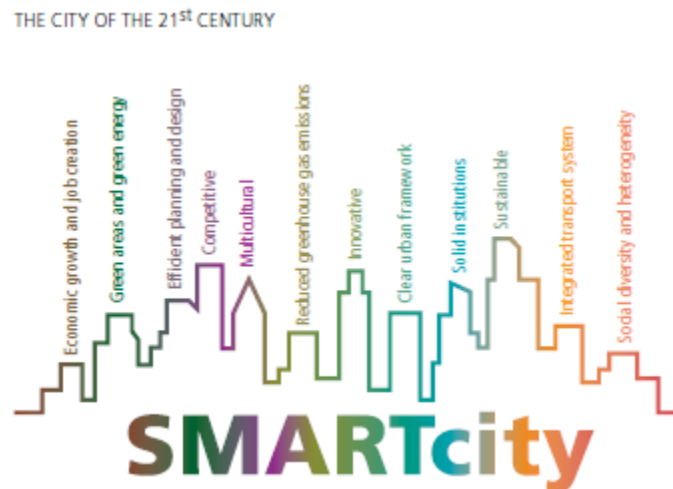


Figure 63 : Défis de la ville intelligente du 21<sup>e</sup> siècle.

Source : UN-Habitat

Smart City : croissance économique et création d'emploi, espaces vert et énergie verte, planification et design efficaces, compétitive, multiculturelle, émissions d'effet de serre réduites, innovante, structure urbaine claire, institutions solides, durable, système de transport intégré, diversité et hétérogénéité sociale.

L'Algérie doit se munir de moyens adéquats afin de renouveler l'approche économique et fonctionnelle du développement urbain dans toutes ces articulations et à l'ensemble de ses échelles territoriales et conférer à l'économie urbaine des vocations et labels particuliers permettant ainsi l'émergence d'une ou de plusieurs identités économiques propres à ses potentialités. Il faut développer la capacité de promouvoir le rôle que jouent le logement abordable et durable et son financement, y compris la production de l'habitat social, dans le développement économique, ainsi que la contribution du secteur à la relance de la productivité dans d'autres secteurs économiques. Il est aussi nécessaire de promouvoir des transformations structurelles, un niveau de productivité élevé, des activités à valeur ajoutée et l'efficacité énergétique, en mobilisant les économies locales qui permettent de prendre en compte la contribution de l'économie informelle, tout en soutenant une transition viable vers l'économie formelle et **élaborer des stratégies urbaines (SU) locales liées au**

**développement** qui permettent d'impliquer toutes les parties prenantes (société civile, secteur privé ...), sous l'égide des collectivités locales.

### **7.3.3. Sur le plan organisationnel :**

Préciser les conditions qui organisent la concertation et la coordination intersectorielle au niveau local avec les acteurs de la ville pour assurer une cohérence d'ensemble des stratégies sectorielles de développement pour l'amélioration du cadre de vie des citoyens, tout en renforçant les passerelles d'échanges entre le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville et les universités et centres de recherches pour les problématiques liés à la ville. Mettre en place un cadre institutionnel de concertation et de coordination, prévu par l'article 20 de la loi 06-06, qui peut prendre plusieurs formes exécutives et opérationnelles, à l'exemple d'une instance nationale avec pour mission de conseil et de suivi de l'élaboration et de la mise en œuvre et l'évaluation de la politique nationale de la ville et du développement urbain durable.

Identifier l'ensemble des partenaires de la gestion de la ville en conformité avec ce que stipule la loi 06-06, portant orientation de la ville, pour plus de transversalité et de cohérence. Il faut œuvrer à instituer l'intercommunalité dans la gestion de l'espace intercommunal et développer le partenariat et la coopération entre les villes pour promouvoir l'intégration des grandes villes aux réseaux régionaux et internationaux. Faire de sorte que les actions des politiques publiques soient coordonnées en matière de déplacements et de transports tout en prenant en charge les personnes à mobilité réduite afin d'assurer une mobilité urbaine intégrée.

Développer les Partenariats Publics-Privés (PPP), ce qui permet de drainer et utiliser les ressources financières privées dans les projets d'infrastructures publiques, notamment les opérations de rénovation, mise à niveau et réhabilitation. Définir et mettre en place les mécanismes du budget participatif, en faveur de l'économie sociale ou solidaire, l'économie verte et les éco-quartiers, la promotion et la valorisation des produits du terroir, l'agriculture urbaine autant d'activités qui voient le jour dans les villes, notamment, celles à vocation touristique, et procurant des revenus remarquables pour leurs promoteurs et recettes fiscales pour les communes. Impliquer les collectivités locales dans la promotion de la croissance économique permet d'appuyer les activités génératrices de valeur ajoutée et pourvoyeuse d'emplois. Activer progressivement l'intercommunalité aide à créer des territoires pertinents pour certains types de projets, tout en hiérarchisant fonctionnellement les territoires urbains en fonction de leurs vocations et de leur dimension économique.

### **7.3.4. Sur le plan technique et formation :**

Etablir un diagnostic territorial urbain en tant qu'outil d'aide à la décision, permet de proposer une vision, une analyse commune de la situation et des enjeux pour le territoire de la ville appuyé par un plan d'action prioritaire pour améliorer le cadre de vie du citoyen. La vigilance est de mise quant on mesure les paramètres de la cartographie et l'historique de la ville et établir des systèmes d'alertes précoces et de veille aux catastrophes et aux risques majeurs.

Pour cela, il faut utiliser le réaménagement urbain pour réduire les risques et développer des mesures incitatives pour leur réduction. Il faut garder les principes et les visions afin d'élaborer les plans directeurs de résilience urbaine, notamment pour les grandes villes par la promotion de l'ajustement périodique des plans d'aménagement des villes. Aussi, il est indispensable de renforcer les capacités de l'Observatoire National de la Ville en matière d'études, d'observation, d'animation, d'évaluation et de suivi de la mise en œuvre de la politique de la ville, comme il serait utile de renforcer les capacités de collecte des données et d'analyse statistiques et cartographiques aux niveaux national, et local afin de suivre efficacement les progrès accomplis dans la mise en œuvre des politiques et **stratégies de développement urbain durable (SU durable)** et de faciliter la prise de décisions et les évaluations pertinentes.

Renforcer le rôle de l'inspection, le suivi et le contrôle des opérations d'aménagement et d'urbanisme à travers la mise en place d'un cadre qui favorise la concertation avec les collectivités locales et consolider les capacités des collectivités locales en matière de planification urbaine, finances locales, gestion des biens publics, e-gouvernance et gouvernement ouvert. Réunir les conditions requises qui facilitent la promotion de l'ingénierie urbaine et les métiers de la ville à l'instar des médiateurs de quartiers d'habitat, syndics ou concierges. Il faut compter sur le développement de la communication et la sensibilisation vers tous les acteurs urbains pour un meilleur respect des dispositifs réglementaires.

Une gestion adéquate des risques exige la promotion de la participation citoyenne à travers l'information, la communication et la sensibilisation. Lorsqu'on assure une formation au profit des personnels, à l'échelle de la commune ou de la wilaya, on serait en mesure de prendre en charge la gestion intelligente de la résilience, de l'écologie et de l'organisation ainsi que la prévention des risques dans les grandes agglomérations algériennes. Les capacités de recouvrement doivent être renforcées en ce qui concerne les différentes taxes locales (collecte des déchets, efficacité énergétique, foncière), comme il est inévitable d'améliorer les niveaux de recouvrement des charges des parties communes pour l'entretien des immeubles, notamment le nouveau parc, financé par le budget de l'Etat.

### **7.4. Conditions de mise en œuvre d'une stratégie urbaine (SU) :**

#### **7.4.1. Pilotage national de la Stratégie Urbaine Nationale (SUN) :**

L'ensemble des stratégies de développement urbain doit être suivi et coordonné par un Comité National de Pilotage qui veillera à faciliter la négociation et promouvoir une planification concertée des éléments relevant de ses compétences.

#### **7.4.2. Initiative de lancement d'une SU et pérennité :**

En vue d'associer et renforcer les Collectivités et les opérateurs du territoire concerné, la SU doit être conduite dans chaque ville par un Comité associant la Wilaya où l'Assemblée

communale, et composé d'un certain nombre de personnalités représentatives du secteur privé et de la société civile.

De même qu'il faudrait, dès ce stade, être conscient que l'initiative prise ne doit pas être seulement un compte rendu final de la SU mais qu'elle doit être pérenne dans le sens où des conditions particulières seront nécessaires pour accompagner la mise en œuvre des orientations et des actions de la SU (structure de mise en œuvre, suivi-évaluation, communication). La SUN doit initier une nouvelle manière de prévoir et de gérer les actions publiques et son action n'est pas limitée dans le temps.

#### **7.4.3. Mobilisation des ressources nécessaires à l'élaboration de la SU :**

Bien qu'il s'agisse d'un travail relativement court et ne requérant pas d'enquêtes longues et complexes, l'élaboration de la SU demande que des moyens d'exécution soient mobilisés. Ces moyens humains, axés notamment sur l'équipe opérationnelle qui sera chargée de l'élaboration des documents de la SU, seront fixés dans chaque cas particulier, mais les fonctions suivantes devront être assurées pour des raisons d'opérationnalité :

- Désignation de cadres de l'Administration (Wilaya et/ou Commune - de préférence à plein temps) pour conduire l'opération et exécuter les tâches d'études, d'organisation des réunions et de rédactions des documents intermédiaires et finaux au sein de l'équipe opérationnelle de la SU. Ces cadres devront avoir l'expérience d'une activité de type généraliste (c'est-à-dire abordant divers secteurs) et être disposés à suivre une formation complémentaire dans le cadre spécifique de la SU. Selon les cas, au moins deux membres, disposant de moyens de travail adéquat (locaux matériel, assistance de personnel d'appui), soient chargés d'assurer la continuité dans le cadre de l'équipe opérationnelle.
- Disponibilité de cadres des services publics pour faire partie de l'équipe opérationnelle ; ils doivent participer à des réunions périodiques sur l'avancement, donner des avis sur l'ensemble des propositions, fournir les informations nécessaires dépendant de leur tutelle et le cas échéant, rédiger des notes spécifiques au sujet de l'évolution de leur secteur d'activité au sein de sous-groupes de travail thématiques constitués par l'équipe opérationnelle.
- Disponibilité d'une personne chargée de la rédaction et de la communication, maîtrisant les instruments nécessaires (rédaction de rapports synthétiques, diaporamas, illustrations graphiques, etc.), si ces compétences ne sont pas disponibles au sein de l'équipe opérationnelle de la SU.
- Moyens financiers pour s'assurer, le cas échéant et exceptionnellement, la collaboration d'experts extérieurs pour des consultations ou des études particulières, voire pour l'encadrement technique de la démarche (coaching).

#### **7.4.4. Volonté de collaboration des acteurs principaux :**

La SU ne peut être utile que si les principaux acteurs, notamment les services publics, l'administration communale, les directeurs des principaux équipements structurants existants, les milieux privés et les associations s'engagent à collaborer en échangeant leurs informations et en acceptant de soumettre leurs projets et leurs prévisions à la discussion par les autres opérateurs, de manière à faciliter une coordination transversale des projets, comme complément aux logiques sectorielles.

#### **7.5. Introduction de la démarche SU :**

##### **7.5.1. Elaboration de la méthodologie à suivre :**

Cette méthodologie peut servir, tout d'abord, comme une référence, définissant les conditions préalables et décrivant les différentes étapes pratiques pour mener une démarche d'élaboration d'une stratégie de développement urbain d'une ville ou agglomération, au-delà des frontières administratives.

Dans la pratique, il peut exister d'autres dispositions similaires, mais, tout en recourant aux principes de participation et concertation et à ceux de la planification stratégique, ces orientations ne traitent pas directement du développement stratégique de la ville selon les objectifs et directives de la SUN exposée plus haut.

Se voulant accessible, cette méthodologie cible, en premier lieu, les membres de l'équipe opérationnelle et du Comité de pilotage de la SU, qu'elle se propose d'accompagner, tâche par tâche, dans l'élaboration de ladite stratégie à long terme et la définition des projets structurants à inscrire notamment dans le Programme global et dans le Plan d'actions prioritaires de la SU.

Elle sera également utile aux élus locaux, aux services subdivisionnaires et autres parties prenantes pour la compréhension commune des finalités et étapes d'élaboration d'une stratégie de développement urbain.

##### **7.5.2. Principales étapes de l'élaboration de la SU :**

Mener une démarche de SU, selon une approche de planification stratégique participative, revient à se poser les questions fondamentales suivantes :

- Quelle est la situation actuelle de la ville concernée en tant que territoire et son intégration dans sa circonscription ?
- Que choisir comme axes stratégiques pour promouvoir le développement de cette ville et la rendre plus compétitive dans la région, voire au niveau national ou international ?

- Par quels moyens, objectifs et pragmatiques, concrétiser ces axes stratégiques de développement urbain ?
- Comment mener la mise en œuvre des actions prioritaires de la SU et suivre la réalisation du programme général à long terme ?

Ces questions et la démarche d'élaboration de la SU correspondante reposent notamment sur les étapes successives, résumées comme suit :

### **7.5.2.1. Initiation et lancement du processus SU :**

Étape préliminaire dont le but est de formaliser l'engagement des décideurs locaux dans ce processus, de constituer les groupes qui vont piloter et élaborer les documents de la stratégie de développement de la ville étudiée et d'établir un calendrier d'exécution de la démarche SU entreprise.

### **7.5.2.2. Réalisation des diagnostics urbains :**

Mettre en évidence les points forts et les points faibles de la ville qui caractérisent son développement économique et social, au regard de son positionnement régional et de l'évolution de sa population. Etudier les dynamiques urbaines en cours qui permettent d'identifier les forces de proposition sur les thèmes clés (mobilité et urbanisme) et se prémunir de la capacité d'anticipation sur les sujets de forte actualité (qualité de vie urbaine), écologie urbaine et régénération des anciens tissus urbains, gestion des déchets urbains qui pose généralement un sérieux problème d'hygiène et de santé publique secouant la société algérienne.

### **7.5.2.3. Définition de la vision et des axes stratégiques :**

Décliner ensuite en actions ou projets nécessaires, dont l'objectif est de former le programme global de la SU à court, moyen et long termes dans les différents domaines d'intervention préconisés, économiques, sociaux, organisationnels, etc.

### **7.5.2.4. Elaboration d'un plan d'actions prioritaires :**

Cette élaboration constitue un élément déterminant qui mène à la concrétisation de la stratégie de développement urbain souhaitée par les différentes parties prenantes. Une telle étape s'attache à affiner les premières actions stratégiques de développement et à coordonner les interventions sectorielles prévues, elle doit être plus opérationnelle et projetée sur le court terme (3 à 5 ans).

### **7.5.2.5. Mise en œuvre de la SU et des activités transversales :**

La présente phase est essentiellement basée sur deux actions déterminantes, qui sont la mise en place d'une structure de suivi de la SU au sein de la Wilaya et d'un cadre contractuel de

réalisation du Plan d'actions prioritaires. Parallèlement, la réussite du processus engagé exigerait aussi des actions continues de communication sur les divers activités et résultats de la SU ainsi que celles de suivi-évaluation tant des différentes étapes de l'élaboration de la SU que celles de sa mise en œuvre.

## 7.6. Objectifs et conditions préalables :

La question de l'équité territoriale n'a guère de sens tant que les modes de croissance à l'œuvre n'assurent pas l'accès au développement de l'ensemble des populations actuelles et ne donnent pas une priorité aux processus de développement économique qui peuvent améliorer le sort des populations les plus démunies.<sup>266</sup>

L'orientation vers un développement durable n'ira pas sans l'intensification du dialogue social et des démarches d'explication des enjeux de cette orientation afin que les objectifs poursuivis puissent être mieux partagés en même temps que seraient identifiées les conditions de transition acceptables par les divers partenaires.<sup>267</sup>

### 7.6.1. Définition et objectifs :

L'initiation est la première étape de l'élaboration de la stratégie de développement urbain de la ville étudiée, elle représente le démarrage officiel du processus opérationnel et confirme l'engagement des responsables locaux à mener à bien leur mission. Elle a pour objectifs de :

- Mettre en place les structures nécessaires au pilotage du processus et à l'élaboration de la SU, à savoir notamment le Comité de pilotage et l'équipe opérationnelle.
- Identifier les différentes parties prenantes au processus engagé formant le groupe de référence.
- Etablir le plan de travail de l'équipe opérationnelle pour l'élaboration de la SU de la ville avec les contributions des parties-prenantes et le calendrier d'exécution.
- Diffuser une large communication sur la démarche SU pour sa compréhension partagée ainsi que pour la sensibilisation et mobilisation des parties-prenantes.

### 7.6.2. Conditions préalables :

L'élaboration d'une SU mobilise temporairement un grand nombre de personnes ressources et son succès repose sur l'interaction harmonieuse et cohérente de plusieurs acteurs. Les tâches de cette première étape visent à répondre aux attentes suivantes, mais une fois que :

<sup>266</sup> Godard, O. et Beaumais, O., (1993), « Économie, croissance et environnement de nouvelles stratégies pour de nouvelles relations », in Revue économique, Vol. 44, Numéro Hors série : *Perspectives et réflexions stratégiques à moyen terme*, Sciences Po University Press, pp. 148-149. Url : [consultée, le 28/01/2010] <http://www.jstor.org/stable/3502395>

<sup>267</sup> Idem, pp. 171-172.



- Les structures de pilotage et d'élaboration de la SU ont été fonctionnelles, afin d'accomplir leur mandat d'orienter, coordonner ou exécuter les activités du processus. Leur composition répond aux exigences du processus, leurs membres désignés ont une compréhension commune de la démarche et connaissent leur mandat au sein de ces structures.
- Les acteurs dont l'intervention est requise ont été identifiés et pressentis ; ils ont accepté de contribuer au processus ; la nature, le moment et les modalités de leur contribution leur ont été communiqués au moins à titre préliminaire.
- Le calendrier général de l'élaboration de la SU est établi ; le plan de travail détaillé de l'équipe opérationnelle a été également élaboré ; la nature, le contenu général et l'échéance de production des livrables sont définis.
- L'Équipe opérationnelle ainsi que d'autres parties prenantes intéressées ont reçu l'information nécessaire sur la nature et la portée de son mandat, ainsi que la formation requise pour accomplir son travail.

Par ailleurs, même si cette étape d'initiation s'amorce généralement une fois que la décision d'élaborer une SU a été prise, cette décision aura le plus souvent été précédée de consultations.

Si c'est l'administration communale qui a pris l'initiative du projet, le Président de l'Assemblée Communale et ses collaborateurs auront eu des entretiens exploratoires avec les autorités locales compétentes et les principaux partenaires socioéconomiques. Si l'initiative part du niveau d'autorité centrale, régional ou de Wilaya, c'est une mission de sensibilisation auprès de l'administration communale qui aura précédé le démarrage du processus.

Ces consultations en amont sont importantes. D'une part, elles servent à valider les intentions en vérifiant le degré de consensus que le projet commande et l'opportunité de l'entreprendre. D'autre part, elles permettent de sonder les acteurs pour cerner les intérêts en jeu, explorer les perspectives de participation et identifier les problématiques principales. En troisième lieu, elles fondent l'engagement et le soutien durable de la haute direction politique du territoire.

Le démarrage de l'élaboration d'une SU d'une ville s'amorce ainsi, en pratique, sur une toile de fond où apparaissent de façon au moins embryonnaire les points sensibles, les principaux enjeux et les motifs d'engagement à l'endroit de la démarche de planification stratégique. La maîtrise préalable de ces éléments permettra de bien planifier le lancement officiel du processus et d'adresser, dès ce moment, des messages mettant en confiance les acteurs sur le fait que les autorités y sont sensibles et que la stratégie en tiendra compte.

La marque ou *Brand* représente un angle privilégié de l'observation, depuis l'adoption de ces composants doux ou *soft* (à savoir les croyances, les perceptions et valeurs) qui sont

considérées ici comme critiques pour le processus de stratégie collective. De telles composantes douces sont cruciales car elles contribuent à la mobilisation des parties prenantes pour la poursuite du changement. En outre, le *Branting* représente le processus de la communication qui rend les composants *soft* visibles et le discours partagé.<sup>268</sup>

De surcroît, la stratégie de développement urbain a pour objectif ultime de formuler de grands projets structurants faisant consensus, mais pour lesquels les moyens de réalisation à mobiliser sont précisés. Les parties prenantes couvrent un vaste éventail d'acteurs, locaux ou non, appelés essentiellement à participer à l'établissement du consensus recherché puis à la mise en œuvre des projets retenus.

L'identification de ces acteurs est amorcée dès la mise en place du Comité de pilotage, qui peut inclure plusieurs membres parmi eux ; rôle d'acteurs majeurs du développement économique auquel s'ajoutera une participation au pilotage du processus SU engagé. Ces parties prenantes sont organisées en un Groupe de référence qui sera appelé à donner des avis sur les principaux documents rédigés à la fin des phases principales de l'étude. Il sera aussi étroitement associé aux activités participatives du processus, à travers des mécanismes appropriés. Ce groupe de référence sera constitué de représentants :

- Des élus de la population concernée à tous les niveaux ;
- De l'administration publique décentralisée et déconcentrée de la commune ou des communes visées y compris, s'il y a lieu, celles des communes périphériques situées dans leur sphère d'influence et susceptibles d'être touchées par la stratégie ;
- Des acteurs économiques privés incluant les entreprises et les chambres professionnelles ;
- Du milieu associatif des intervenants économiques, sociaux et culturels ;
- Des citoyens, à l'échelon communal ou des quartiers selon le cas ;
- Des bailleurs de fonds locaux, régionaux ou nationaux et les bailleurs internationaux déjà associés à la dynamique locale.

En pratique, toutes les parties prenantes identifiées n'ont pas la même volonté et/ou la capacité de participer au processus engagé de la SU ; l'intérêt de procéder par l'équipe opérationnelle à une analyse de ces acteurs potentiels est d'identifier ceux dont la participation se rapporte à des actions stratégiques de développement et qui s'avère déterminante pour la réussite du processus et sa mise en œuvre effective.

La communication est l'un des principaux facteurs de réussite de tout processus de planification stratégique. Ce volet doit être mis en place dès le départ, même si c'est de manière informelle. En effet, la mise sur pied du Comité de pilotage et de l'Équipe

---

<sup>268</sup> Pasquinelli, C., (2014), "Branding as urban collective strategy-making. The formation of Newcastle Gateshead organisational identity", *Urban Studies*, 51(4), pp. 727-743.

opérationnelle nécessite des échanges et parfois des documents préliminaires d'information, autant d'éléments qui font partie de la communication.

Deux activités constituent des temps forts de la première étape d'élaboration de la SU ; elles demandent une attention particulière : l'événement de lancement officiel du processus et l'atelier d'information et de formation de l'équipe opérationnelle de la SU. Ces deux activités ont pour objectifs de mettre en relief la spécificité du processus (stratégique, prospectif, participatif) et de mobiliser les participants pour s'assurer d'un soutien durable.

Avec les conditions de lancement réunies, le processus d'élaboration d'une stratégie de développement urbain (SU) est engagé à partir des activités du diagnostic de la ville étudiée et de son environnement. Ce diagnostic se définit comme un état des lieux à un moment donné, identifiant et mettant en évidence les principaux paramètres (internes et externes) qui favorisent ou freinent le développement de la ville dans différents domaines, économique, social, physique et environnemental. Ces paramètres sont alors traduits en forces et faiblesses, en opportunités et contraintes ainsi qu'en enjeux stratégiques de la ville, qui vont ainsi permettre d'identifier les projets structurants couronnés de consensus et de vision d'ensemble à long terme.

### **7.7. Synthèse et perspectives : ouverture d'autres pistes de recherche**

Les tendances actuelles de l'urbanisation aboutissent à de multiples réalisations, qui affectent en retour les dynamiques de développement à l'échelle mondiale. La compréhension de ces processus ambigus, par l'intermédiaire d'approches pluri et transdisciplinaires, représente bien un enjeu de première importance. En effet, la multiplicité des processus d'urbanisation complique le travail de prise de décisions en matière de planification concernant la transformation des villes. Plus encore, les situations conflictuelles mettent à mal les objectifs d'amélioration de la qualité de vie et du cadre environnemental. En considérant le contexte actuel de crise économique à l'échelle mondiale – qui implique une aggravation des inégalités sociales et politiques – et les difficultés d'imaginer un futur prospère pour tous, avoir une vision prospective des transformations urbaines représente un enjeu de première importance.

Il est alors nécessaire d'explorer les tendances de développement urbain et leurs conséquences pour la vie en ville, l'évolution du cadre physique des villes et la transformation de la relation ville-environnement.

A cet effet, les stratégies urbaines visent à améliorer les approches dédiées au développement des espaces urbains locaux, tout en facilitant et en guidant leur réalisation. Le perfectionnement des outils de la conception des villes représente une contribution directe à ces objectifs. Des concepts récents et innovants, tout comme certaines méthodes et pratiques éprouvées à l'échelle de quartiers ou d'espaces locaux, peuvent justement contribuer à l'amélioration de l'avenir des villes.

Voici quelques recommandations qui pourraient orienter les projets urbains à venir :

- Décliner à l'échelle locale les concepts de résilience et de ville durable.
- Suivre des approches innovantes de gestion et d'organisation des espaces locaux qui émergent et concevoir des espaces en mesure d'améliorer la qualité de vie en ville.
- Proposer des projets collaboratifs en matière de planification et de design afin d'améliorer le développement des espaces urbains locaux.

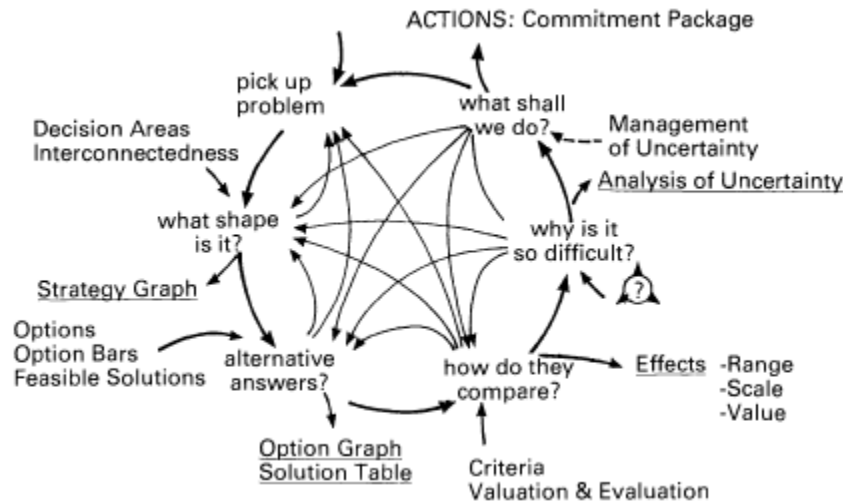


Figure 64 : L'approche du choix stratégique de la planification, (empruntée à Khakee & Stromberg).

Source : Hickling (1974).<sup>269</sup>

Dans la planification conventionnelle, différentes étapes ont une sorte de démarcation naturelle avec les produits d'investigation qui émergent finalement dans un plan. Dans l'approche du choix stratégique, cependant, la démarcation naturelle est plutôt le cycle complet de planification. L'accent est mis sur différentes parties du cycle à différentes étapes de la planification. Toutes les étapes sont interdépendantes mais elles peuvent être transposées dans n'importe quel ordre, ou en avançant et reculant entre les différentes étapes, en fonction de la façon dont les idées et les connaissances sont intégrées au processus. La phase initiale est souvent une question de façonner les problèmes (voir Figure 64). Le produit du travail à travers un cycle de décision n'est pas un plan mais un « paquet d'engagements » provisoire décrivant ce qui a été décidé et ce qui doit et peut être fait plus tard. Il ne s'agit pas seulement de produits perceptibles sous forme de rapports et de plans mais d'un processus d'apprentissage dans lequel la compréhension et la perception sont fondamentales pour la solution des problèmes.<sup>270</sup>

<sup>269</sup> Hickling, A., (1974), "Managing Decisions: The Strategic Choice Approach", Mantec Publications, Rugby.

<sup>270</sup> Khakee, A. et Stromberg, K., (2010), "Futures Studies and the Strategic Choice Approach in Urban Planning", in The Journal of the Operational Research Society, Vol. 44, No. 3 (Mar., 1993), pp. 213- 224. Published by Palgrave Macmillan Journals on behalf of the Operational Research Society Stable. <http://www.jstor.org/stable/2584191> [Accessed: 28/01/2010]

## CONCLUSION

### Résultats scientifiques obtenus

Une réflexion de fond taraude les stratégies urbaines en Algérie sur les enjeux politiques, économiques et sociaux de l'action sur les territoires et les agglomérations urbaines du pays, surtout celles qui jouent un rôle de locomotive dans l'économie nationale. Il est fondamental d'associer cette initiative à des connaissances tournées vers la pratique professionnelle et le développement de compétences spécialisées dans des domaines tels que : le management public, le développement local et l'aménagement urbain, l'élaboration et la conduite de projets, la méthodologie du diagnostic et de l'élaboration de programmes, sans oublier d'exhorter la démocratie urbaine et son corolaire la bonne gouvernance.

Le projet urbain, en tant que concept, permet aux pratiques de l'urbanisme de renouer avec la ville en instaurant une cohérence des interventions à différentes échelles et une continuité d'actions dans le temps. Dans la pratique, il se heurte à des difficultés inhérentes aux lieux, aux traditions, aux administrations, aux acteurs, etc. Ainsi, même si les débats ont contribué à une plus grande ouverture et surtout à la prise en compte du caractère global du projet urbain et de son rapport au temps, un décalage existe toujours entre la théorie et la pratique. D'une manière générale, la difficulté réside dans le passage du diagnostic à la traduction dans l'espace d'enjeux et de stratégies politiques.

Evidemment, la ville algérienne se cherche encore. Elle est en mal d'identité mais tente toujours de franchir la voie de la modernité pour rehausser son image. Les nouvelles technologies n'ont pas encore eu leur impact dévastateur sur la société algérienne et son espace, surtout dans l'Algérie profonde, néanmoins des bouleversements significatifs sont perceptibles dans certains milieux urbains de nos jours. L'émergence de l'utilisation de nouveaux matériaux et leur collage sur les façades des immeubles ne traduisent pas encore une transition culturelle avancée et la perception d'une pratique archaïque de l'espace public dans nos villes en est la preuve.

Jusqu'au début des années 1990, le territoire urbain algérien avait du poids démographique par la présence des grandes agglomérations urbaines, dont la ville de Sétif, mais l'étoffe économique et nodale lui manquait. On ne décelait pas encore de centres spécialisés ou de métropoles puissantes et structurées. L'ensemble se révélait plutôt comme un réseau hiérarchique, rigide et statique, manquant de logistique de transport performante, de dynamisme économique, d'échange et d'ouverture vers l'extérieur.<sup>271</sup>

Il est vrai qu'aujourd'hui encore, comme l'atteste également Aziz Belkhatir, pour relever les défis et s'adapter rapidement à son époque, il est impératif de démultiplier les pouvoirs de décision en renforçant et confortant le rôle des différents acteurs, notamment les élus

---

<sup>271</sup> Belkhatir, A., (1999), « Villes et territoires en Algérie », in Méditerranée, tome 91, 1/2/1999: Littoralisation et disparités spatiales, Machrek Maghreb, (pp. 73-84), p. 83.  
[http://www.persee.fr/doc/medit\\_0025-8296\\_1999\\_num\\_91\\_1\\_3089](http://www.persee.fr/doc/medit_0025-8296_1999_num_91_1_3089) [Consulté, le 22/10/2017].

régionaux, wilayaux et communaux par le transfert de compétence dans l'action économique, sociale et sanitaire, en urbanisme et environnement. L'Etat doit se tourner vers ses fonctions de régulation des grands équilibres de la nation et de son territoire.

L'apparente complexité de la démarche du Projet Urbain ne réduit en aucun cas son importance d'être la seule démarche à offrir à présent un cadre de réflexion stratégique sur le devenir de la ville partagée entre tous les acteurs et à effectuer une mise à niveau avec les procédures adoptées à l'échelle internationale sous une variété d'appellations. La structure urbaine d'ensemble peut tirer profit de la vitalité et dynamique de la démarche du projet urbain qui peut la doter de la cohérence requise.

Toute nouvelle dynamique de développement urbain se mettant en place sous un système de transition, malgré les incertitudes inhérentes, est manifestement le meilleur garant d'un passage vers une ville durable qui se révèle en mesure de « soutenir » son propre développement et de le rendre « soutenable » pour des générations futures ; sachant que la prise en compte des générations futures impose un horizon qui va au-delà des possibilités du calcul économique.

Faut-il rappeler aussi que la ville et son évolution ne prennent leur sens que lorsque la prospective, la stratégie urbaine, recouvre impérativement sa place en amont du développement urbain, tant le projet seul apparaît le plus souvent comme une réponse à un court terme assez étroitement lié à la durée du mandat des élus.

Enfin, cette contribution scientifique est un témoignage personnel sur la philosophie qui a fondé et sous-tendu la démarche adoptée pour la conduite des travaux de recherche, présentés dans cette thèse, et leur évolution au fil du temps. La vision des choses dans ce monde change et évolue en fonction des nouvelles connaissances acquises et de chaque nouveau savoir-faire appris. C'est ainsi que j'ai reçu cette conviction de ne pas insister sur les contradictions autant que sur les complémentarités qu'offrent les aspects de la vie, car c'est là la voie de la durabilité.

## Bibliographie :

- Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP), (1994), « Démarches urbaines », Presses de l'école nationale des Ponts et Chaussées, Paris.
- Aide Memoir, (1999), "Tourism and the City: The Challenge of Sustainability", 10-12 November, Madrid.
- Akrich, M., Callon, M., Latour, B., (1988), « A quoi tient le succès des innovations ? 1 : L'art de l'intéressement », in *Gérer et comprendre*, Annales des Mines (11), pp. 4-17.
- Allaman, M. (1998), « Grand prix d'urbanisme 1998. Christian Devillers, un militant du projet urbain », *Diagonal* (mai).
- Allaman, M. (2000), « Nantes : ambition et précaution », *Diagonal* (janvier).
- Anouche, K., (2002), « Les enjeux d'un projet de métropole internationale dans une ville en crise : le cas d'Alger », in *Coll. Perspectives Villes et Territoires*, S. Dir. Jean-Paul Carrière : *Villes et projets urbains en Méditerranée*, Presses universitaires François-Rabelais, Tours, pp. 99-110. Url : <http://books.openedition.org/pufr/2881/20>
- APS (Agence Presse Service), « Marchés et Souk », [www.aps.dz](http://www.aps.dz) , 26/09/2008.
- Arrif, A., (1996), « Le paradoxe de la construction du fait patrimonial en situation coloniale: le cas du Maroc », in 'Figures de l'orientalisme en architecture', revue REMMM 72-73 (1994/3-4), éd. Edisud, Aix-en-Provence, p. 154.
- Ascher, F., (1995), « Métapolis ou l'avenir des villes », Editions Odile Jacob.
- Ascher, F., (2001), « La nouvelle révolution urbaine : de la planification au management stratégique urbain », in Masbouni A. (éd.), 'Fabriquer la ville, outils et méthodes : les aménageurs proposent', Paris, la documentation française, pp. 29-30.
- Atjer, C., (2000), « La concertation en aménagement », Collections du CERTU.
- ATU (Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours), (2007), « Boulevards urbains, de quoi parle-t-on ? », *Vues d'actu* N°1, décembre 2007.
- Bachofen, C. et Tabouret, R., (1985), « La maîtrise d'œuvre urbaine », Rapport de recherche effectué pour le secrétariat de la Recherche Architecturale.
- Bachofen, C., (1987), « les temps du projet urbain », in *Actes du Colloque : 'La construction du lieu urbain'*, CIEPU, Florence, Sept. 1987.
- Bachofen, C., Tabouret, R. et Woehl, B., (1989), « Le Projet urbain en Europe: diversité et continuité », in '*Pour le projet urbain*' - recueil de textes. Fascicule 2: Processus du projet urbain, 1987-89, Ecole d'Architecture de Strasbourg, 1989.
- Bahloul, J. (1996), "The Architecture of Memory: A Jewish-Muslim Household in Colonial Algeria, 1937-1962", New York: Cambridge University Press.
- Balbo, M. et Pini, D., (1992), « Medina de Fes ». Ed. Cittastudi, Milan.
- Balbo, M. et Pini, D., (1993), « Medina de Sale ». Ed. Cittastudi, Milan.

- Baraquin, N., Baudart, A., Dugué, J., Laffite, J., Ribes, F., Wilfert, J., (1995), « Dictionnaire de philosophie », Paris, Armand Colin,.
- Barcelo M., (2000), « Le New Urbanism face à l'étalement urbain », Université de Montréal.
- Béal, V., Gauthier, M. et Pinson, G. (éd.), (2011), « Le développement durable changera-t-il la ville ? Le regard des sciences sociales ». Publications de l'université de Saint-Etienne.
- Belayat A. (1985), « Discours d'ouverture - Ministre de l'Habitat, de la Construction et de l'Habitat », in Actes du Colloque Algéro-Français: 'Les politiques urbaines', Tizi-Ouzou, 15-18 Avril 1985, p. 6.
- Belguidoum S. (1985), « Les nouvelles périphéries urbaines en Algérie: une rupture avec les oppositions traditionnelles - centre/périphérie », polycopie (emprunté au schéma économique de Samir Amin), Institut d'Architecture de Sétif, document non publié, pp. 1-8.
- Belguidoum, S. et Mouaziz, N., (2010), « L'urbain informel et les paradoxes de la ville algérienne : politiques urbaines et légitimité sociale », *Espaces et sociétés* 2010/3 (n° 143), p. 101-116. DOI 10.3917/esp.143.0101
- Belkessam, A., (2017), « Un nouveau départ pour la métropole d'Alger », Url : [consultée, le 07/03/2017]  
[http://www.econostrum.info/UnnouveaudepartpourlametropoleAlger\\_a13973.html?print=1](http://www.econostrum.info/UnnouveaudepartpourlametropoleAlger_a13973.html?print=1)
- Belkhatir, A., (1999), « Villes et territoires en Algérie », in *Méditerranée*, tome 91, 1/2/1999 : Littoralisation et disparités spatiales, Machrek Maghreb, pp. 73-84.  
[http://www.persee.fr/doc/medit\\_0025-8296\\_1999\\_num\\_91\\_1\\_3089](http://www.persee.fr/doc/medit_0025-8296_1999_num_91_1_3089) [Consulté, le 22/10/2017].
- Belkhatir, A., (2018), « Un référentiel global, partagé et concerté de la politique de la ville », Communication - Atelier 1 : 'La politique de la ville : cadre juridique face aux nouveaux enjeux et défis', lors de la Journée Nationale de la ville : La ville algérienne face aux enjeux et défis du développement durable, organisée par le MHUV, CIC - Alger, 20 février 2018.
- Beniaïche, K., (2006), « Les Harat de Sétif, un patrimoine en péril », Publié le : dimanche 1er octobre, El Watan
- Beniaïche, K., (2014), « Huit autres Harat évacuées aujourd'hui », in El Watan du 26/06/2014.  
<http://www.elwatan.com/dyn/imprimer.php?link=http%3A%2F%2Fwww.elwatan.com%2Fregions%2Fest%2Fsetif%2Fhuit-autres-harat-evacuees-aujourd-hui>
- Beniaïche, K., (2016), « Projets d'investissement à Sétif : le privé mise sur l'exportation vers l'Afrique », in: *Newspaper El Watan*; August 22, 2016.  
[http://www.elwatan.com/economie/le-privé-mise-sur-l-exportation-vers-l-afrique-22-08-2016-327286\\_111.php](http://www.elwatan.com/economie/le-privé-mise-sur-l-exportation-vers-l-afrique-22-08-2016-327286_111.php) [Consulté, le 22/08/2016].



- BEREP, (1987), « Habitat et intégration urbaine », in Colloque International sur : 'Les tissus urbains', organisé à Oran du 1 au 3 décembre 1987 par le Ministère de l'Urbanisme et de la Construction MUC, éd. ENAG, Alger, 1989, pp. 159-175.
- Berezowska-Azzag, E., (2005), « La notion de seuils de croissance urbaine comme enjeu stratégique du projet urbain », Colloque 'Développement urbain durable, gestion des ressources et gouvernance', Observatoire universitaire de la ville et du développement durable, UNIL, université de Lausanne, 21-23 septembre 2005. (<http://www.unil.ch>)
- Bonnet, M. (éd.), (2005), « la conduite des projets architecturaux et urbains : tendances et évolution », Paris, la documentation française, PUCA.
- Bonneville, M. (2004), « Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France », Annales de la recherche urbaine, n° 97, pp. 7-16.
- Boumaza N. (1995), « Transformations et dynamiques formelles dans les villes du nord du Maghreb », in Actes du Colloque: 'Les identités de la ville méditerranéenne', Montpellier, 18-20 Novembre 1993, éd. De l'Espérou/EALR, Montpellier, pp. 21-41.
- Boumaza, N., (2018), « Faire face aux défis des problèmes urbains et de l'impératif de durabilisation de la ville », in Journée Nationale de la ville : La ville algérienne face aux enjeux et défis du développement durable, Atelier 2 : 'La gestion intégrée de la ville : vers une bonne gouvernance urbaine', organisée par le MHUV, CIC - Alger, 20 février 2018.
- Bouraghda K., Nasri F. et Zerguine A., (1994), « Rénovation urbaine : cas des 'Haras' du centre ville de Sétif », Mémoire fin d'études en Architecture, encadré par Diafat A., Madani S. et Bellal T., IAS, UFASétif.
- Bourdin A. (1996), « Sur quoi fonder les politiques du patrimoine urbain », in les Annales de la Recherche Urbaine: 'Patrimoine et modernité', N°72, Paris, p. 8.
- Bourdin A. et Prost R. (sous la direction de), (2009), « Projets et stratégies urbaines : Regards comparatifs », éd. Parenthèses, Collection : La ville en train de se faire.
- Boutefnouchet M. (1985), « Système social et changement social en Algérie », O.P.U., Alger, p. 164.
- Callon, M., (2009), « Concevoir : modèle hiérarchique et modèle négocié », <https://ouezab.files.wordpress.com/2009/03/concevoir.doc> (<http://www2.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu/accueil/elabproj/analyse2.htm>, [En ligne 06 mars 2009]).
- Camborieux A. (1978), « Sétif et sa région: essai de monographie historique, géographique et économique », Imprim. Gabelle, Carcassonne - France.
- Camillo Sitte, (1889), « L'art de bâtir les villes », trad. Franç., Livre et Communication, 1990.
- CENEAP (Centre national d'études et d'analyses pour la population et le développement), « Appui à l'investissement économique dans la Wilaya de Sétif », étude non-publiée (Alger, 2007)

- CDU, (2005), voir <http://www.cdu.urbanisme.developpement-durable.gouv.fr>  
<Http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr> (Ancien lien)
- Charrié, J-P., (sous la direction), (1996), « Villes en projet(s) », Centre d'études des espaces urbains (CESURB), éd. Maison des sciences de l'homme (MSH) d'Aquitaine, Talence.
- Charrié, J-P., (1996), « Les leçons d'un colloque », in 'Villes en projet(s)', sous la direction de Charrié, J-P., Centre d'études des espaces urbains (CESURB), éd. Maison des sciences de l'homme (MSH) d'Aquitaine, Talence.
- Charte Nationale (1976), in le quotidien El-Moudjahid, Alger, Juin 1976.
- Chih, A., (2018), « Rénovation et modernisation d'Alger: l'Agence française de développement à la rescousse », in le quotidien en ligne : Tout Sur l'Algérie (TSA Algérie), 29 Septembre 2018.  
<https://www.tsa-algerie.com/renovation-et-modernisation-dalger-lagence-francaise-de-developpement-a-la-rescousse/>
- Clos, J., (2013a), "The value of public space in urban areas and street patterns in cities – a case of spatial fix", in UN-Habitat Working Paper, Avril 2013: *The relevance of street patterns and public space in urban areas*, United Nations Human Settlements Programme.
- Clos, J., (2013b), "53 UN-Habitat Model Projects", in UN-Habitat, Avril 2013: *Time to Think Urban*, United Nations Human Settlements Programme.
- CNEP-Immo., (1998), « Fiche technique du projet », Archives.
- Cohen J. L., Oulebsir N. et Kanoun Y., Dir. (2003), « Alger : paysage urbain et architecture 1800 – 2000 », éd. de l'Imprimeur, Coll. Tranches de Villes.
- Colletis, G. et Pecqueur, B. (1993), « Intégration des espaces et quasi-intégration des firmes : vers de nouvelles rencontres productives ? », *Revue d'économie régionale et urbaine*, n°3, 498-508.
- Colletis, G. & Pecqueur, B., (1995), « Politiques technologiques et création de ressources spécifiques », in Rallet A., Torre A. (coord.), *Economie industrielle et économie spatiale*, Economica, Paris.
- Commission Mondiale sur l'Environnement et le Développement (CMED), dite commission Brundtland, (1988), « Notre avenir à tous », éd. du Fleuve, Montréal.
- CNEP-Immo, (1998), « Fiche technique du projet », Archives.
- Commission Mondiale sur l'Environnement et le Développement (CMED), dite commission Brundtland, (1988), « Notre avenir à tous », éd. du Fleuve, Montréal.
- Côte, M., (1998), « Dynamique urbaine au Sahara », *Insaniyat / إنسانيات* [En ligne], 5 | 1998, mis en ligne le 31 mai 2013, consulté le 09 août 2018. URL : <http://journals.openedition.org/insaniyat/11818> ; DOI : 10.4000/insaniyat.11818
- Crozier, M., Friedberg, E., (1977), « L'acteur et le système », Paris, Seuil.
- Crozier, M., Friedberg, E., (1993), « L'acteur et le système », éd. Seuil, Paris.

- Darin, M., (2000), « French belt boulevards », *Urban Morphology* 4(1), pp. 3-8.
- Deluz J. J. (1988), « L'urbanisme et l'architecture d'Alger : Aperçu critique », éd. Mardaga, p. 166.
- Deluz, J. J., (2001), « Alger : chronique urbaine », éd. Bouchène, Paris.
- Devilleers, Ch., (1994), « Le projet urbain », les mini PA n°2, éd. du Pavillon de l'Arsenal, Paris, Janvier 1994.
- Diafat, A., (1987), "Improvement and Maintenance of the Old Housing Stock in Setif – Algeria", Thèse de magister (MPhil) en Architecture, University of York – UK.
- Diafat, A. et Madani, S., (1997), « Processus de Transformations Urbaines du Centre Ancien de la ville de Sétif : Période Postcoloniale ». In Actes du Séminaire National en Architecture : 'l'architecture et la ville dans le contexte algérien : stratégies conceptuelles appropriées', 10-11 Novembre 1997, Institut d'Architecture de Biskra, Université de Biskra, pp. 315-329.
- Diafat, A. et Madani, S., (1999), "Contribution to a Study of the Urban Form and Transformations of a Colonial Origin City: Setif – Algeria". In G. Corona and G. L. Maffei (eds), *'Transformations of Urban Form: From Interpretations to Methodologies in Practice'*. ALINEA Editrice, Firenze, pp. FM2 11-14.
- Diafat, A. et Madani, S., (2001a), « Question de l'adaptation de projets en Algérie : Cas du Nouveau Pôle Universitaire de Sétif », Séminaire international : *'Enseignement et pratiques de l'architecture, quelles perspectives ?'*, 23-26 Avril 2001, EPAU, Alger, pp. 252-260.
- Diafat, A., Madani, S. et Tacherift, A., (2001b), « Vers un cadre de vie alternatif : l'habitat semi-collectif à Sétif », in Actes Journée d'étude nationale : *'Où vont les villes algériennes ?'*, organisée par Labo. PUViT le 02 juin 2001, UFAS, Sétif, pp. 61-66.
- Diafat, A., Madani, S. et Tacherift, A., (2002), « Eco-Tourism for A Sustainable Development in the Highlands of Algeria », 1er Congrès mondial des 'études sur le Moyen Orient et l'Afrique du Nord' (WOCMES), du 8 au 13 Septembre 2002, Mainz – Allemagne.
- Diafat, A., Madani, S., Tacherift, A. et Goze M., (2003a), "The Planned Cities Crossed By the Main National Road Rn5 in Algeria: Case of El-Eulma". In Petruccioli, Stella and Strappa (ed), *'The Planned City?'*. Uniongrafica Corcelli Editrice, Bari - Italie, vol.2 pp. 510-513.
- Diafat, A., Madani, S. et Tacherift, A., (2003b), « Repenser le développement local : Sétif à l'heure de la mondialisation », Colloque International: *'Dynamiques urbaines et développement local'*, organisé par le Labo. PUViT, le 21-22 Octobre 2003, UFAS, Sétif.
- Diafat, A., Madani, S. et Tacherift, A., (2003c), « Perspectives du projet urbain en Algérie : Cas d'El-Ali à Sétif », Colloque International et Interdisciplinaire : *'Fabrication, gestion et pratiques des territoires regards croisés et perspectives de coopération France-Maghreb'*, du 4 au 6 Décembre 2003, Ecole D'architecture de Paris-Val de Seine, Paris.

- Diafat, A., Madani, S. et Tacherift, A., (2004), "A Semi-Collective Housing Alternative in Setif – Algeria", A. Bahammam (ed), '*Affordable Dwelling*', Publisher Arriyadh Development Authority (ADA), Saudi Arabia, pp. 883-892.
- Diafat, A., Madani, S et Tacherift, A., (2005), « Stratégie urbaine et participation en Algérie », in Actes du Séminaire International SIVIT 2005: '*Villes et territoires : Mutations et enjeux actuels*', organisé par le Labo. PUViT : 12, 13 et 14 novembre 2005, UFAS, Sétif, pp. 261-266.
- Diafat, A., Madani, S. et Tacherift, A., (2006a), « Le transport dans la ville de Sétif », Journée d'étude nationale: '*Renouvellement du parc du transport en commun*', ONTA en collaboration avec PUViT, 01 avril 2006, Sétif.
- Diafat, A. et Madani, S., (2006b), « Vallée de Oued Boussellam : initier la symbiose entre l'urbain et l'agriculture », Journée d'étude : '*Protection de l'environnement*', APW de Sétif, 07 juin 2006, Sétif.
- Diafat, A., (2007a), « Potentialités et perspectives touristiques du village Hammam Guergour – Sétif, Algérie », REHABIMED (ed), '*Architecture traditionnelle méditerranéenne, présent et futur*', Collegi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona, Barcelone, pp. 179-181.
- Diafat, A. et Madani, S., (2007b), « Une expérience de partenariat public/privé dans le transport urbain: cas du Royaume-Uni », Journée d'étude nationale: '*Professionnalisation du transport en commun: entre service public et commerce*', ONTA en collaboration avec PUViT, 08 novembre 2007, Sétif.
- Diafat, A. et Tacherift, A., (2008), "The Culture of Open-air Market: the Case of Setif – Algeria" – 15th International DAVO Congress: '*Visions of a World Region*', du 02 au 04 Octobre 2008, Erfurt – Germany.
- Diafat, A., (2009), « Stratégie de développement urbain par les boulevards à Sétif : cas du boulevard des entrepreneurs », Séminaire/programme FSP/Maghreb: '*Bourgs et villes intermédiaires des Hautes Plaines algériennes et du Nord Ouest tunisien: croissance ou déclin? Etude comparée*', organisé conjointement par les labos. PUViT-UFAS et SEDET-Paris7, 19-23 avril 2009 – Ghardaïa.
- Diafat, A., (2010a), "A Strategy for Tourism and Urban Regeneration in Algeria", International Congress SB10mad: '*Edificación sostenible, Revitalización y Rehabilitación de barrios*', SB10mad.ed, GBC Madrid.  
<http://www.sb10mad.com/ponencias/archivos/d/D020.pdf>
- Diafat A., (2010b). « Problématique de sauvegarde des 'Hara': habitat traditionnel en rénovation à Sétif, Algérie », WOCMES Barcelona 2010 – World Congress of Middle Eastern Studies, Universitat Autònoma de Barcelona, Barcelone du 19 au 24 juillet 2010. [www.rehabimed.net/?page\\_id=1866&lang=fr](http://www.rehabimed.net/?page_id=1866&lang=fr)
- Diafat A., (2011a), « Les dimensions théoriques du projet urbain », Journée d'étude '*Ville, environnement et patrimoine*', 27 Avril 2011, Université de Biskra, Algérie

- Diafat, A. et Madani, S., (2011b), "Strategic and comprehensive approach integrating the marginal Chouf Lekdad settlements into Setif – Algeria", 12th Naerus Conference: 'The city at a human scale', Faculty of Architecture, Universidad Politecnica de Madrid, 20 to 22nd October, 2011, Madrid.  
[http://www.n-aerus.net/web/sat/workshops/2011/Madrid\\_2011.htm](http://www.n-aerus.net/web/sat/workshops/2011/Madrid_2011.htm)
- Diafat, A. et Madani, S., (2012), "Open-Air Markets and Wholesalers streets in Setif-Algeria", Conference: 'Mediterranean Cities. Myth and/or Reality?', Organized by Istituto Studi Mediterranei and the Master in Intercultural Communication (Università della Svizzera Italiana, Lugano) in association with Università di Bergamo, University of Colorado at Boulder, and Centro Stefano Franscini, September 26-29, 2012, Ascona, Switzerland. <http://www.mediterraneancities.usi.ch/>
- Diafat, A. et Madani, S., (2013), "Urban Changes in the City of Setif – Algeria: Colonial and Post-Colonial Periods", in Conference 'Colonial and Postcolonial Urban Planning in Africa', Institute of Geography and Spatial Planning, University of Lisbon & International Planning History Society, Lisbon, 5-6 September 2013  
<https://sites.google.com/site/cpcup2013conference/>
- Diafat, A. et Madani, S., (2014a), "Urban Strategies for Sustainable Land Use in the Highlands: Case of Setif – Algeria", World Congress WOCMES Ankara 2014, 18-22 August 2014, Middle East Technical University METU, Ankara.
- Diafat, A. et Tacherift, A., (2014b), « Le tramway : nouvelle ossature pour l'organisation de l'espace de la ville de Sétif », Séminaire international SIUMT 2014 : 'Urbanisation et mobilité : projets de tramways dans les villes algériennes', organisé par Labo. PUViT et Laboratoire SEDET-Paris 7, du 18 au 19 octobre 2014, UFASétif1, Sétif.
- Diafat, A., (2014c), "Preserving the Old Ksar of Bou Saada – Algeria", World Congress SB14 Barcelone, 28-30 octobre 2014, Volume 3, pp. 323-330.  
[http://www.gbce.es/archivos/ckfinderfiles/WSB14/CreatingNewResources\\_volume3.pdf](http://www.gbce.es/archivos/ckfinderfiles/WSB14/CreatingNewResources_volume3.pdf)
- Diafat, A. et Madani, S., (2016), "Urban Changes in the City of Setif, Algeria: Colonial and Postcolonial Periods". In: Carlos Nunes Silva editor, 'Urban Planning in North Africa', Routledge, pp. 93-102.
- Diafat A., Tacherift A. et Madani, S., (2017a), "From a Crossroad to a Gateway City: Case of Setif and its Connections, Algeria", in Procedia Environmental Sciences 37, Elsevier (doi: 10.1016/j.proenv.2017.03.001), pp. 356-362.
- Diafat, A. et Madani, S., (2017b), "Urban Planning and 'Informal' Housing by Private Developers, Setif-Algeria", in 2nd International Conference: African Urban Planning, Institute of Geography and Spatial Planning - University of Lisbon – Portugal, and International Planning History Society, Lisbon, 7 - 8 September 2017.
- Diafat, A., (2018), "Space of the 'Hara' in Setif as a Symbol of Coexistence between Cultures during French Colonial Occupation", in International Congress WOCMES Seville 2018: 'World Congress for Middle Eastern Studies', Seville, 16-20 July 2018.

- Djenane A., « Participation de l'université à l'élaboration du cahier des charges relatif au second pôle universitaire », Lettre adressée aux enseignants chargés de mission, UFAS, 2000, 2 pages.
- Domon, G., Gariépy M. et Jacobs P., (1992), « Développement viable en milieu urbain : vers une stratégie de gestion des interventions », Plan Canada, n°1, pp. 8-17.
- Driss, N., (2002), « Projet urbain et espace public à Alger. De la ville programmée à la ville revendiquée », in Coll. Perspectives Villes et Territoires, S. Dir. Jean-Paul Carrière : *Villes et projets urbains en Méditerranée*, Presses universitaires François-Rabelais, Tours, pp. 111-121. Url : <http://books.openedition.org/pufr/2881/20>
- Dubois-Taine, G., (1990), « Les boulevards urbains: contribution à une politique de la ville », Presses Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, Paris.
- Ducruet, C., (2004), « Les villes-ports, laboratoires de la mondialisation », thèse de doctorat, Université du Havre.
- Edelmann, F., (1993), Débat: un entretien avec Bernard Huet. « Le hasard et la nécessité sont la loi du projet urbain », in *Le monde* du 23 nov. 1993.
- Edelman (selon), cité par Le Galès (1995), « Créer et maintenir une impression qui conduise au soutien et à l'approbation des citoyens », in *Sociologie du travail*, n°2, France.
- Fatras, J. et al. (1989), « Mise en valeur des centres anciens », Conseil d'Architecture, Urbanisme et Environnement (C.A.U.E.) de Haute Savoie, Annecy, pp. 71-72.
- Flouret, P., (1998), « Le projet urbain à Grenoble », Institut d'urbanisme de Grenoble.
- Fourniau, J.-M., (2003), « Aide à la décision, démocratisation de la vie publique ou nouvelle scène de l'action collective ? », in Billé R., Mermet L. (éd.), *Concertation, décision et environnement*, pp. 39-62.
- Friedberg, E., (1977), « Le pouvoir et la règle : dynamiques de l'action organisée », éd. Seuil Paris.
- Friend, J. K. et Hickling, A., (1987), "Planning Under Pressure: The Strategic Choice Approach", Pergamon Press, Oxford.
- Garraud, Ph., (1989), « Profession homme politique. La carrière des maires urbains », l'Harmattan, Paris.
- Genestier, Ph., (1993), « Que vaut la notion de projet urbain ? », *Architecture d'aujourd'hui* (Septembre 1993).
- Gilly, J.P. et Torre, A. coord. (2000), « Dynamiques de proximité », l'Harmattan, Paris
- Godard, O. et Beaumais, O., (1993), « Économie, croissance et environnement de nouvelles stratégies pour de nouvelles relations », in *Revue économique*, Vol. 44, Numéro Hors série : *Perspectives et réflexions stratégiques à moyen terme*, Sciences Po University Press, pp. 143-176. <http://www.jstor.org/stable/3502395>

- Groueff, S., (2017), « Stratégies urbaines : territoires, ville adaptable, ville durable », Article paru dans *EcologiK 55 : Ville adaptable*, (sept-oct-nov 2017).  
<https://www.ecologikmagazine.fr/strategies-urbaines-a1105>
- Guéranger D., (2010), « Pinson Gilles, Gouverner la ville par projet », *Métropoles* [En ligne], 8, mis en ligne le 01 décembre 2010. Url : [consultée le 30/09/2016].  
<http://metropoles.revues.org/4410>
- Guerroudj, T., (1989), Directeur de l'Urbanisme au Ministère de l'Habitat, Allocution lors du Colloque international: « Les Projets urbains - Architecture Urbaine », Tipaza 15-16-17 Mai 1989, revue *Construire* N°33, Ministère de l'Habitat, p. 33.
- Guerroudj, T., (2018), « Pour l'amélioration de la gestion des opérations », in Journée Nationale de la ville : *La ville algérienne face aux enjeux et défis du développement durable*, Atelier 1 : 'La politique de la ville : cadre juridique face aux nouveaux enjeux et défis', organisée par le MHUV, CIC - Alger, 20 février 2018.
- Habraken, N. J., (1972), "Supports, an Alternative to Mass Housing", London Architectural Press, (1961 in Dutch - en Néerlandais, Amsterdam).
- Hanappe, C., (2015), « Le grand ensemble peut faire du grand et de l'ensemble », Ecole nationale supérieure d'architecture, Paris-Belleville.  
[http://www.liberation.fr/debats/2015/10/06/le-grand-ensemble-peut-faire-du-grand-et-de-l-ensemble\\_1398482](http://www.liberation.fr/debats/2015/10/06/le-grand-ensemble-peut-faire-du-grand-et-de-l-ensemble_1398482)
- Henry, G., (1991), « Barcelone, ville et architecture », éd. G. Gili, Barcelone.
- Hickling, A., (1974), "Managing Decisions: The Strategic Choice Approach", Mantec Publications, Rugby.
- Hofmeister, B., (2004). "The Study of Urban Form in Germany", *Urban Morphology*, 1.
- Houghtin, C., Oc, T. and Tiesdell, S., (1995), "Urban Design: Ornament and Decoration", Butterworth Architecture, Oxford.
- Huet, B., (1987), « L'architecture contre la ville », AMC, Le Moniteur.
- HuffPost Algérie (Rédaction), (2015), « Ses atouts ont été célébrés par Ali Haddad : Sétif va ouvrir la plus grande zone industrielle du pays ». In: online Newspaper HuffPost Algérie; Publié le 18 Septembre 2015. Url : [Consulté, le 19/09/2015].  
<http://www.presse-algerie.net/open-400417-presse-francophone-huffpost-algerie.html>
- Ibn Khaldûn, A., (1377), « Al-Muqaddima » (Discours sur l'Histoire universelle), traduction nouvelle, préface et notes par Vincent Monteil, 1967, 3 tomes, Sindbad, Paris.
- Idir, M. S., (2013), « Valorisation du patrimoine, tourisme et développement territorial en Algérie : cas des régions de Bejaïa en Kabylie et de Djanet dans le Tassili N'Ajjer », Thèse de Doctorat, S/Direction du Dr. Améziane Ferguène, Université Pierre Mendès-France, Grenoble.
- Ingallina, P., (2001), « Le projet urbain », PUF Collection Que sais-je ?
- Jacobs, J., (1969), "The Economy of Cities", éd. Random House, New York.

- Journée Nationale de la ville, « La ville Algérienne face aux enjeux et défis du développement durable », organisée par le MHUA au C.I.C - Alger, le 20 février 2018.
- Karpik, L., (1972), « Sociologie, économie politique et buts des organisations de production », in *Revue française de Sociologie*, vol. 13, no 3, juillet septembre 1972, pp. 299-324.
- Kermiche Partner KP, (2002), « Rapport et bilan du projet SEA », Archives CNEP-Immo.
- Khakee, A. et Stromberg, K., (1993), “Futures Studies and the Strategic Choice Approach in Urban Planning”, in *The Journal of the Operational Research Society*, Vol. 44, No. 3 (Mar., 1993), pp. 213- 224. Published by : Palgrave Macmillan Journals on behalf of the Operational Research Society Stable. <http://www.jstor.org/stable/2584191>. (Consulté, le 28/01/2010)
- Knowledge Transfer Center (KTC) Málaga, (2014), “Strategic Planning Methodologies”, in *‘Methodology and Best Practices in Urban Strategic Plannig in the Mediterranean’*, CIEDES Foundation and USUDS Coordination Team, Metropolitan Area of Barcelona, Design and Printing: URANIA, p. 164. Url: [Consultée, le 03/09/2108] [http://www.medcities.org/documents/20544/0/Libro\\_Mediterraneo\\_ING\\_OK.pdf/c2e8f3ea-ee6d-4199-bd49-cf89750e25a3](http://www.medcities.org/documents/20544/0/Libro_Mediterraneo_ING_OK.pdf/c2e8f3ea-ee6d-4199-bd49-cf89750e25a3)
- Krier, R., (1980), « L'Espace de la ville: théorie et pratique », éd. AAM.
- Lacaze, J. P., (2007), « Les méthodes de l'urbanisme », PUF, Collection Que sais-je ?
- Larkham, P. J., (2000), “Institutions and Urban Form: the Example of Universities”, in *Revue: Urban Morphology*, V. 4 N°2, p. 65.
- Lawrence, R. J., (1996), “High-Rise Housing Reconsidered from an Integrated Perspective”, in *Book of Proceedings, IAPS 14: 'Evolving Environmental Ideals'*, Ed. Madi Gray, Stockholm.
- Lefebvre, H., (1989), « Quand la ville se perd dans une métamorphose planétaire », in *Le Monde Diplomatique de Mai 1989: 'Le temps des ruptures'*, Paris, p. 16.
- Le Galès, P., (1995), « Politique de la ville en France et en Grande-Bretagne : volontarisme et ambiguïté de l'Etat », in *Sociologie du travail*, n°2.
- Lévy, A., (2005), « Formes urbaines et significations : revisiter la morphologie urbaine », *Espaces et sociétés* 2005/3 (no 122), pp. 25-48. <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2005-3-page-25.htm>
- Liébard, A. et De Herde, A., (2005), « Traité d'architecture et d'urbanisme bioclimatiques : concevoir, édifier et aménager avec le développement durable », éd. Le Moniteur.
- Lipovetsky, G. et Jean Serroy, J., (2006), « Le bonheur paradoxal. Essai sur la société d'hyperconsommation », éd. Gallimard, Paris.
- Loi n° 10-02 du 29 juin 2010 portant approbation du Schéma National d'Aménagement du Territoire SNAT, *Journal officiel de la république algérienne JORADP N° 61* du 21 octobre 2010, p. 4.



- Maameri, M., (2018), « Aménagement urbain : une nouvelle démarche pour des villes intégrées », Interview à l'émission l'invitée de la Chaine 3 du 21/02/2018 à 11:23. <http://www.radioalgerie.dz/news/fr/article/20180221/134565.html> [Consulté, le 15/08/2018].
- Madani S. et Diafat A. (1993), « Sétif and its Park: Health and Ecology », communication présentée à la Conférence Internationale EPH'93/City'93, Anvers, Octobre 1993.
- Madani, S., Diafat, A. et Tacherift, A., (2000), « Villes et durabilité en Algérie », Séminaire International : '*Espace oasisien et développement durable*', IAB, Université de Biskra, p.71.
- Madani, S. et Diafat, A. (2002), "Intermediate Cities and Sustainable Development: Case of Setif – Algeria", in Review Netherlands Geographical Studies: '*Urban Regions: Governing Interacting Economic, Housing and Transport Systems*', N.G.S. 303, Utrecht, the Netherlands. pp. 183-193.
- Madani, S. et Diafat, A., (2010), "Urban Renovation and Sustainability: Case of the 'Citadel' Park in Setif –Algeria". Paper presented at the International Conference SB10mad '*Sustainable Building. Revitalization and Rehabilitation of Districts*,' organized by GBC España, 28–30 April, Madrid. Available at: <http://www.sb10mad.com/ponencias/archivos/a/A064.pdf> [accessed 5 July 2014].
- Madani, S. et Diafat, A., (2011), "Urban transformations in a poor resettlement quarter case of Bel Air in Sétif – Algeria", International Conference N-AERUS XII / Madrid 20-22/10/2011. '*The city at a human scale*', Url [consultée, le 12/07/2014]: [http://n-aerus.net/web/sat/workshops/2011/PDF/N-AERUS\\_XII\\_Madani\\_Said\\_RV.pdf](http://n-aerus.net/web/sat/workshops/2011/PDF/N-AERUS_XII_Madani_Said_RV.pdf)
- Madani, S., (2012), « Mutations urbaines récentes des villes intermédiaires en Algérie : Cas de Sétif », thèse de Doctorat s/la direction du Pr. Tacherift A., IAST, UFASétif 1.
- Madani, S. et Diafat, A., (2016), "Postcolonial Urban Changes of a Colonial Village: Ain Arnat, Algeria". In: Carlos Nunes Silva editor, '*Urban Planning in North Africa*'. Routledge, pp. 103-114.
- Malisz, B., (1972), « Formation des systèmes d'habitat », Dunod, Paris.
- Malverti, X. et Picard, A., (1989), « Les tracés de ville et le savoir des ingénieurs du génie ». In Tome 2 '*Les villes coloniales fondées entre 1830 et 1870 en Algérie*' », Ecole d'Architecture de Grenoble et MEL/DAU-BRA, Paris.
- Mangin, D. et Panerai, Ph. (1988), « Le temps de la ville. Economie raisonnée des tracés urbains », Ecole d'Architecture de Versailles.
- Martinon J. P. (1991), « Architecture et conservation du patrimoine », in les Lundis de Biskra, IAB, Université de Biskra.
- Masboungi, A., (2002), « Projets urbains en France, French Urban Strategies », MELT, éd. Le Moniteur.
- Masboungi, A., (2012), « Projets urbains durables : stratégies », Collection Projet Urbain, éd. Le Moniteur.

- Merlin, P. et Choay, F., (1988), « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement », édition PUF, Paris. 1988.
- Merlin, P., (1994), « La croissance urbaine », PUF, Paris.
- Ministère de la Planification et de l'Aménagement du Territoire (1985), « Deuxième Plan Quinquennal 1985-89: Rapport Général », Ch. 2: '*Habitat et Urbanisme*', Alger, p. 45.
- Ministère de l'Équipement, du Logement et du Tourisme MELT, (2002), « Projets urbains en France », le Moniteur, Paris.
- Ministère de l'Aménagement du Territoire de l'Environnement et du Tourisme MATET, (2008), « Schéma Directeur d'Aménagement Touristique 'SDAT 2025' », Livre 2 : *Le plan stratégique : les cinq dynamiques et les programmes d'actions touristiques prioritaires*, Alger, Janvier 2008.
- Miquel L., Bourlier P. & Emery P., (1958), « Essai de solution d'un problème d'urbanisme en climat méditerranéen, cité Sellier à Alger ». Architectural Archives of the 20th Century, Paris, In Review REMMM 72.73 (1994/3-4), éd. Edisud, Aix-en-Provence.
- Moudon, A.V. (1987), "The Research Component of Typomorphological Studies". Paper for AIA/ACSA Research Conference, Boston, MA, pp. 41–48.
- Moudon, A.V., (1997). "Urban Morphology as an Emerging Interdisciplinary Field", *Urban Morphology*, 1.
- Naceur F., Ag Kato I. et Dayan L., (2004), "Eco Tourism for a Territorial Strategy of Local and National Sustainable Development: Case Study of Algeria - the Strategic Interest of the Ksours and an Eco Saharan Tourism - Means and Conditions of a Saharan Sustainable Tourism", *European and International Actors, Practices and Researches to implement Sustainability*. <http://www.apreis.org>
- Nait Saada, M., (1987), « Les formes urbaines dans l'habitat planifié », in Colloque International sur : '*Les tissus urbains*', organisé à Oran du 1 au 3 décembre 1987 par le Ministère de l'Urbanisme et de la Construction MUC, éd. ENAG, Alger, 1989, pp. 137-141.
- National Report on Housing for the Conference on Housing Habitat III; (2014), "Algeria National Report". <http://unhabitat.org/wp-content/uploads/2014/07/Algeria-National-Report.pdf> [Consulté, le 13/10/ 2015].
- Ouazani, C., (2005), « Sétif, d'hier et d'aujourd'hui », *Jeune Afrique*. <http://www.jeuneafrique.com/Article/LIN03075stifdiuhdru0/Setif-d-hier-et-d-aujourd-hui.html> [Consulté le, 05/07/2005].
- Panerai, Ph., Castex, J. et Depaule J.-C., (1997a), « Formes urbaines : de l'îlot à la barre », Éditions Parenthèses. P. 184. (1ère édition Dunod en 1980).
- Panerai Ph., (1997b), « Villes, tissus, usages », in *Revue EAV*, N°3, Ecole d'Architecture de Versailles, Paris.
- Panerai, Ph., (1999), « Les trois niveaux », *Bulletin de l'école Paris-Villemin*.

- Paquot, Th., (2009), « L'espace public », La Découverte, coll. Repères.
- Pasquinelli, C., (2014), “Branding as urban collective strategy-making. The Formation of Newcastle Gateshead Organisational Identity”. *Urban Studies*, 51(4): 727-743.
- Payne, G. K., (1977), “Urban Housing in the Third World”, Publi. Leonard Hill.
- Plan d'Actualisation de la ville de Sétif, U.R.B.A.S.E., Sétif, 1991.
- Prenant, A., (1953), « Facteurs du peuplement d'une ville de l'Algérie intérieure : Sétif ». In *Annales de Géographie*, t. 62, n°334, pp. 434-451.  
[https://www.persee.fr/docAsPDF/geo\\_0003-4010\\_1953\\_num\\_62\\_334\\_13052.pdf](https://www.persee.fr/docAsPDF/geo_0003-4010_1953_num_62_334_13052.pdf)
- Prenant, A., (2005), « Basculement récent des localisations et des formes d'urbanisation élémentaire », in Actes du Séminaire International SIVIT 2005: *Villes et territoires : Mutations et enjeux actuels*, organisé par le Labo. PUViT : 12, 13 et 14 novembre 2005, UFAS, Sétif, pp. 2-12.
- Pugliese, T. et Da Sacco, M. G., (2007), “Cultural Heritage as a socio-economic development factor”. Archimedes, Sofia.
- Pumain, D, Paquot, T. et Kleinschmager, R., (2006), « Dictionnaire La Ville et l'Urbain », *Anthropos-Economica*, collection Villes, pp.320. Url [consultée, le 12/06/2018]  
<https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00266515/document>
- PUViT, (2005), « Pratiques locales de la gestion urbaine à Sétif », Journée d'étude, 18 April, UFAS, Sétif.
- Rapport de la Commission N°3, (1987), « Transformation des tissus urbains anciens : conclusions et recommandations », in Actes du Colloque International (Algéro-Français) : *les tissus urbains*, Oran 1-3 décembre 1987, éd. MUC/ENAG, Alger, 1989, pp. 23-24.
- Ravoisié, A. (1842), « Exploration scientifique de l'Algérie: pendant les années 1840, 1841, 1842 », Premier volume, *Beaux-arts : architecture et sculpture* / par Amable Ravoisié; publiée par ordre du Gouvernement, ed. F. Didot, Paris, 1846, p. 70.
- Rocca, E., (1903), « Historique de la Ville de Sétif », imprim. Artistique Emile Rocca, Sétif, pp. 7-8.
- Roncayolo, M., (1996), « Conceptions, structures matérielles, pratiques : Réflexions autour du projet urbain », Enquête [En ligne], 4 | 1996, mis en ligne le 11 juillet 2013. URL : [Consultée, le 14 décembre 2014]. <http://enquete.revues.org/703> ; DOI : 10.4000/enquete.703
- Roux, J. M., (1999), « Le temps long dans le projet urbain », Note intermédiaire pour le Club Ville Aménagement (Avril).
- Rowe, C. et Koetter, F., (1984), “Collage City”, MIT Press.
- Safar Zitoun, M., (2018), « La mobilité urbaine : vers une approche renouvelée de cette question fondamentale dans la ville algérienne », in Journée Nationale de la ville : *La ville algérienne face aux enjeux et défis du développement durable*, Atelier 2 : ‘La

- gestion intégrée de la ville : vers une bonne gouvernance urbaine', organisée par le MHUV, CIC - Alger, 20 février 2018.
- Saoud, R., (2004), "The Impact of Islam on Urban Development in North Africa", FSTC Ltd, Manchester – U.K., p. 12
- Savitch, H. V. and Kantor, P., (2002), "Cities in the International Marketplace", Princeton, Princeton University Press, p. 101.
- Savitch, H. V., (2007), « Globalisation et changement d'échelle dans le gouvernement urbain », *Métropoles* N°2 (<http://metropoles.revues.org>), pp. 133-166.
- Semmoud, B., (2005), « Grande ville et enjeux de la métropolisation en Algérie », in Actes du Séminaire International SIVIT 2005: 'Villes et territoires : Mutations et enjeux actuels', organisé par le Labo. PUViT : 12, 13 et 14 novembre 2005, UFAS, Sétif, pp. 13-25.
- Siksna A., (1995), "A Method for Comparative Studies of the Evolution and Performance Characteristics of Block Size and Form", in Proceedings: 'Séminaire International de Morphologie Urbaine', Lausanne (23-26 July 1995), 291-317.
- Sinou, A., (1996), « L'expropriation des valeurs patrimoniales en Afrique Noire », in les Annales de la Recherche Urbaine: '*Patrimoine et modernité*', N°72, Paris.
- SIViT 2005 : Séminaire international, (2005), « Villes et territoires : mutations et enjeux actuels », organisé par : Labo. PUViT et l'UFASétif avec la participation du Labo. SEDET-UFR 7135 CNRS/ Université Denis Diderot – Paris 7, du 12 au 14 novembre 2005, UFAS - Sétif.
- Siza, A., (1993), « Simultanéité dans le processus. Comme si le temps disparaissait », entretien dans la revue T.A. N° 406 par Dominique Machabert, Février 1993.
- Skantze, A., (1996), "Built Environment and Meaning: Architecture of a Suburb from a User Perspective", in Book of Proceedings, IAPS 14: '*Evolving Environmental Ideals*', Ed. Madi Gray, Stockholm.
- Smith, M., (2001), "Transnational Urbanism", Oxford Blackwell Publishers.
- Smith, N., (2002), "New Globalism, New Urbanism: Gentrification as a Global Urban Strategy", *Antipode*, Vol. 34, n° 3, pp. 437-450.
- Stone, C. N., (1989), "Regime Politics. Governing Atlanta, 1946-1988", Lawrence, University Press of Kansas.
- Stromberg, K., (1979), « Kommunal framtidsstudier », (Future studies for municipalities). PLAN 5, pp. 429-436.
- Tabouret, R., (1989), « Fondements du projet urbain: processus et enjeux », Fascicule 1: '*Processus du projet urbain*'. Ecole d'Architecture de Strasbourg, 1989.
- Tomas, F., (1996), « Projet de ville et projets urbains sont-ils incompatibles ? », in '*Villes en projet(s)*', sous la direction de Charrié, J-P., Centre d'études des espaces urbains (CESURB), éd. Maison des sciences de l'homme (MSH) d'Aquitaine, Talence, pp. 47-59.

- Toussaint, J.-Y., (1995), « Le collectif d'énonciation de l'espace ou l'histoire des acteurs que cachait l'architecte », Les cahiers du LAUA, n°3, pp. 7-20.
- UN-Habitat, (2008), "First Steps towards Strategic Urban Planning: Case of Sheikh," Regional Office for Africa and the Arab States, '*Urban Development Programme for the Somali Region*', United Nations Human Settlements Programme. Url : [Consultée, le 07/09/2017]  
<https://unhabitat.org/books/sheikh-first-steps-towards-strategic-urban-planning/>
- United Nations Conference on Trade and Development (UNCTAD), (2006), "World Investment Report. FDI from Developing and Transition Economies: Implications for Development", New York and Geneva, United Nations Conference on Trade and Development.
- Villabla, B., (2011), « La professionnalisation de la ville durable : contributions à la standardisation du développement durable », in *Le développement durable changera-t-il la ville ? Le regard des sciences sociales*, Sous la Dir. de Béal, V., Gauthier, M. et Pinson, G., Publications de l'université de Saint-Etienne, pp. 39-57.
- Von Meiss, P., (1990), « Architecture, ville et territoire », Programme d'Atelier du 4<sup>e</sup> Semestre. EPF-Lausanne, Département d'Architecture, Avril 1990.
- Whitehand, J.W.R. and Morton, N.J., (2006), "The Fringe-Belt Phenomenon and Socio-Economic Change", *Urban Studies*, 43(11), pp. 2047–2066.
- Wiel, M., (1999), « La transition urbaine », éd. Mardaga.
- Ype, C., (1996), "Housing for the Millions. The Challenge Ahead", in Conference papers, Hong Kong. Ype Cuperus à la tête de l'OBOM Group.
- Zimmermann, J.B. coord., (1998), « Construction territoriale et dynamiques productive », Convention d'études pour le CGP n°18/1997, Rapport final.
- Zoghbi, F., (2016), « Pour permettre le passage du tramway de Sétif, la fleur du Lotus déménage ». In: Newspaper El Moudjahid; August 21, 2016.  
<http://www.elmoudjahid.com/pdf-elmoudjahid/2110> [Consulté le, 22/08/2016].

## **ANNEXES**

## **DIAFAT Abderrahmane, enseignant chercheur à l'Université de Sétif**

lundi 1er février 2010, écrit par : **Sétif Info**, mis en ligne par : **Boutebna N.**

<https://www.setif.info/article4212.html>

Sétif Info a le plaisir d'inviter pour ce mois **DIAFAT Abderrahmane**, enseignant-chercheur au Département d'Architecture à l'Université F. A. de Sétif depuis 1988. Notre invité est architecte de formation et titulaire d'un Magister en Architecture de l'Université de York (Royaume Uni, 1987, ex-Directeur de l'Institut d'Architecture – Sétif, 1993-1995, ex-Directeur Post-Graduation, IAS – Sétif, 1992-93, consultant et membre de plusieurs jurys d'évaluation de projets dans les domaines d'urbanisme et d'architecture auprès des autorités locales de Sétif, et membre du laboratoire Projet Urbain, Ville et Territoire (PUVIT) depuis 2000. Il a aussi contribué à plusieurs rencontres scientifiques – nationales et internationales - en tant qu'organisateur et participant actif.

Notre invité a le plaisir de répondre à vos questions autour de l'urbanisme, l'architecture et la ville : démocratie urbaine (participation citoyenne), enjeux urbains, retour au système parcellaire, développement durable à Sétif.

1er février 2010, par **Sétifien du nord** :

Bonjour monsieur, Une question simple, je vous assure que ce n'est pas du sarcasme : pourquoi toutes les écoles\* se ressemblent, est ce que l'état vous oblige à respecter un plan "standard" ? Ça sera bien de diversifier un peu et peut être adopter un **style** qui représente cette ville, par exemple faire ressortir les valeurs de Sétif, je ne sais pas si il y en a, qu'est ce que vous en pensez ? Merci de me répondre.

\*J'ai parlé d'écoles, mais ça s'applique aux mosquées, à la plupart des logements, etc.

Diafat A.:

Bonjour Sétifien du Nord et merci pour votre intérêt à ce débat. Toutes les écoles se ressemblent! Peut être, mais de quel point de vue? Depuis quelques années, il y a des cahiers de charges à respecter pour toutes sortes de projets. Ils sont un peu restrictifs surtout en matière de temps, mais cela n'empêche pas le bureau d'étude ou l'architecte d'innover. Il y a quelques bons exemples à travers la Wilaya de Sétif où l'effort de l'architecte a été louable. Quant à la question de style, je trouve qu'on a intérêt à laisser le choix aux architectes pour avoir une diversité dans les styles. Un style propre à nous, il faut chercher encore et toujours.

1er février 2010 :

Professeur je vous salue d'abord et vous souhaite la bienvenue dans cette rubrique. Professeur comment expliquer vous cet urbanisme **sauvage** véritable cancer que nous voyons dans toutes les villes d'Algérie ,où même les trottoirs ont été batis après que furent engloutis les espaces verts ,les espaces destinés à l'utilité publique ( écoles , jardins , espaces de repos ,etc...) Est-ce qu'on manque de cadres compétents incapables de tracer des carrés et prévoir ce dont une cité a besoin ou bien d'autres contraintes innommables y ont leurs rôle dans ce massacre de l'environnement qui est devenu digne des bourgs moyen-âgés et encore, car ces bourgs ont été édifiés pour les besoins de l'époque et les ont satisfaits...

Diafat A.:

Officiellement, l'urbanisme est réglementé en Algérie. Dans la réalité, il est sauvage à l'image des occupants de nos villes. Nous manquons de culture urbaine et architecturale en Algérie. Aussi, il y a beaucoup d'enjeux urbains et la ville est faites par ceux qui ont le pouvoir de

décision (politique ou financier), le professionnel de la ville (architecte, urbaniste ou autres) exécutent et apportent leur touche technique ou artistique lorsqu'ils sont conscients de leur tâche et quant ils ont assez de temps pour le faire. Donc, il ne s'agit pas d'un problème de **dessin** parfois mais plutôt de **dessein**. Enfin, nos villes romaines ont encore leurs voies pavées après plus de deux millénaires, tandis que nos rues sont boueuses. C'est un exemple parfait de notre mauvaise gestion urbaine.

1er février 2010, par **rapatrié** :

Cher Monsieur, pourquoi les constructions à Sétif (en Algérie tte entière) ne sont pas belles ? Ça ressemble à tout sauf à des habitations... Pourquoi attend permit aux gent de détruire les anciennes fermes coloniales, alors elles étaient très bien faites ? Pourquoi on permet toujours aux "citadinx" de détruire le beau pour le remplacer avec du mauvais : **garage** en bas ; plusieurs dalles et bcp de "balcons" où r&side le paradoxe est ce que c'est une question de mentalité ? de gout ? de culture ? de formation ? ou tout simplement nous aimons ce qui est mauvais ? Est ce qu'il existe des sociologues dans nos bureaux d'études ? et tant d'autres questions que je souhaiterais vivement que tout le monde évoquent ne serait ce que pour dire à nos maçons et à nos architectes que nous avons le gout du modernisme mais hélas nous ne pouvons rien faire devant une administration qui ne fonctionne qu'avec el cachi et le griffe au détriment de tout ? Ne pensez-vous pas que les services administratifs chargés de la construction sec composent visiblement d'incompétents ?

Diafat A.:

Cher rapatrié, la beauté est relative. C'est vrai que parfois on parle de construction et non pas d'architecture en Algérie, car l'architecture est belle par essence. Si elle est laide, ce n'est plus de l'architecture et c'est dû au mauvais goût du concepteur. L'architecture vernaculaire du M'Zab est faites sans architectes, mais elle est merveilleuse. Des villes ont été faites par des architectes et elles sont hideuses, à l'exemple de la ville nouvelle de Ali Mendjelli – Constantine, car ces professionnels (maître d'ouvrage, maître d'œuvre, sociologues, etc.) n'ont rien compris à notre société. Toutefois, la culture urbaine et architecturale doit faire partie de notre culture nationale, sinon il n'y aura aucun respect pour le patrimoine national ou local (telles que les anciennes fermes coloniales) de la part de nos concitoyens. A mon avis, il est temps pour l'apprentissage de la consultation des concernés par les actions urbaines, avec le temps la "participation citoyenne" motivera les gens et les aide à prendre conscience de l'importance du patrimoine architectural et urbain quelque soit sa nature et son origine.

1er février 2010, par **bougaa** :

que pensez vous du grand projet el **ali** au coeur de setif et qe peut etre sa destination finale.

Diafat A.:

Bonjour à Bougaa, El-Ali est une erreur de programmation urbaine et architecturale à Sétif. Maintenant, c'est le fait accompli. Pour plus d'infos, lisez notre article du 22/10/2005: [Perspectives du projet urbain en Algérie : Cas d'El-Ali à Sétif](http://www.setif.info/article569.html) au <http://www.setif.info/article569.html>.

Actuellement, El-Ali appartient au groupe Khanfri qui est en train de finaliser le projet avant son exécution. Le propriétaire pourra mieux nous éclairer sur l'avenir de ce projet qui a fait couler beaucoup d'encre.

1er février 2010 :

je voudrais savoir si le laboratoire auquel appartient le chercheur fait des recherches et si oui quels sont les résultats de ces recherches et où est-ce qu'on peut les trouver ?Par ailleurs j'aimerais savoir si notre chercheur a des productions scientifiques et dans quelles publications peut-on les trouver ?Merci



de me répodre.

Diafat A.:

Prendre attache avec le laboratoire PUVIT, e-mail: [labo\\_puvit@yahoo.com](mailto:labo_puvit@yahoo.com)

2 février 2010, par **kamel** :

Bonjour

pensez vous que la derniere reglementation sur la conformité va regler le probleme d'urbanisme dans la Ville Algérienne ?

y'a t il une reglementation qui interdit de démolir ou toucher au bati patrimoine historique ,par exemple coloniale ?

Diafat A.:

Cher Kamel, la dernière réglementation sur la conformité, faut-il l'appliquer d'abord. Ce n'est pas les textes qui manquent en Algérie, n'est-ce pas.

Les sites et monuments historiques classés, y compris le legs colonial, ne peuvent être démolis. Voir aussi la loi 04-98 du joradp de 1998 régissant le patrimoine historique et l'héritage culturel.

Réponse le 4 février 2010, par **Kamel** :

est ce que tout le leg Colonial est classé ? nous avons remarqué qu'on démolie desbaisses coloniales (résidences ,coles ....) qui doivent etre restaurés et préservés pour la memoire .

Atitre d'exemple : nous avons un groupement (Ecole +mairie+Tribunal) à El Eulma ,cet ensemble etait construit en 1860 ,situé au corur du village ,et il represente un élément essentiel dans la memoire riverains. peut on avoir le droit de la démolir (c'est ce qu'ils comptent faire biento.....) ,ou faudrait il qu'il soit classé ?comment pensez vous proceder afin de le sauver ?

Merci Mr Diafat

Diafat A.:

Cher ami, la période coloniale fait partie de notre histoire sanglante. L'héritage colonial est un témoin de cette période: le bâti ou non bâti qui continue à nous servir doit être préservé, aussi bien que tout ce qui représente une valeur historique ou architecturale pour notre pays. L'idée de considérer cet héritage comme patrimoine est récente en Algérie et il faut patienter encore quelque temps pour voir son classement affirmé.

En ce qui concerne El Eulma, le noyau initial est né en 1860. Il y avait Ain Teftika et les quarante feux, l'école avec la mairie et le tribunal sont venus bien après. Toutefois, ces édifices méritent d'être classés et préservés et il serait intéressant de connaître d'abord les raisons qui poussent les instigateurs de ces démolitions. Que veulent-ils construire à leurs places et pourquoi? Pour faire face à certains vandalismes organisés, la société civile doit être vigilante, consciente et très mobilisée.

2 février 2010 :

Mes salutations Mr. Diafat, le projet la colombe s'étant fait conjointement entre l'université et l'agence foncière, je m'adresse à vous au nom de la première partie, pour vous demander un max de détails le concernant. Et 'il y a des maquettes, et je pense qu'il y en a, où est ce qu'on pourrait les voir. des photos seront les bienvenues. Merci.

Diifat A.:

Le projet d'aménagement de la Colombe se trouve au niveau de l'Agence Foncière de Sétif, qui est le Maître d'ouvrage délégué de la Wilaya de Sétif. Des posters sont exposés dans le hall au siège de l'Agence et la grande maquette est déposée au niveau de l'Urbase – Sétif. L'Urbase fait actuellement le POS de la Colombe.

Auteur du projet "La Colombe": équipe de consultants universitaires.

2 février 2010, par **Réda** :

Bonjour, J'aurais souhaiter savoir pourquoi on pense pas à l'isolation thermique dans nos bâtiments, sachant que ça fait un gain d'énergie de 30%. Dégradation de pas mal de bâtiments sous les effets climatiques, alors qu'ils ont un âge qui dépasse pas 5ans ! Y a pratiquement aucun espace vert, ni aires de jeux pour les enfants, dans les nouvelles cités construites ! Dernière remarque, les descentes des eaux pluviales n'existent presque pas dans nos bâtiments, est ce que c un oubli des architectes ou l'entrepreneur qui les met pas, si c'est le cas, pourquoi pas l'obliger à les mettre ?

Cordialement

Diifat A.:

Bonjour Réda, le domaine du bâtiment est pluridisciplinaire et l'architecte ne fait pas le projet tout seul, il doit travailler en étroite collaboration avec des spécialistes dans différents domaines. Cette réalité est tenue en compte dans la formation de l'architecte à travers des modules de: structure, équipement, économie du bâtiment, sociologie, etc. L'objectif est de lui permettre de communiquer avec tout ce beau monde et de tenir compte de tous les aspects du bâtiment.

La réalité du terrain est toute autre, bien que ça dépende aussi du type de projet. Les espaces extérieurs ont été tout le temps délaissés, mais récemment les pouvoirs publics commencent à se pencher sur cette question et plusieurs opérations de réhabilitation ont été concrétisées dans le cadre de l'amélioration urbaine. Pourvu que ça dure.

5 février 2010, par **Setif for ever** :

As indicated, you should not have any problem to read me since you get your master degree from UK. Anyway, my question is : How about Al-Ali tower of Setif ? I think that the new owner of this building is Khanfri, so why the local authorities does not push him to finish the construction ? How many time we have to wait ??? If there is a big secret problem, please destroy it by the night and we will forgive it for ever. You can answer me in French, I can understand. Thanks a lot for your answer. Warm regards

[Répondre à ce message](#) | [Signaler un contenu abusif](#)

Diifat A.:

Hi! Setif for ever, the building El-Ali Towers is now the ownership of Khanfri Group. An architectural agency, Arte Charpentier from Paris, is leading the final project to transform the twin towers to an office and hotel towers, the basement will be a shopping center with a multi-storey car park. These towers had never to be there overlooking the historic center, there is actually enough space in the outskirts for this kind of buildings. Unfortunately, there is no room now for this shame in Setif. The skull of the building has to be covered as soon as possible.

However, this amenity is expected to create tens of jobs and I let you guess how it may be important for our young population.

5 février 2010, par **Sano/Madrid** :

Cher professeur: Je sais tout simplement que ça vous dépasse vous les architectes et que ce sont les bureaucrates qui sont les véritables architectes. Les cités des (1000, 1014, 1006.....) mon Dieu que des milles ! sont hideuses et je sens dans vos réponses les contraintes administratives (bureaucratie quand tu nous tiens !), Je sais qu'il y a absence totale de créativité, d'innovation, d'initiatives et j'en passe.....parceque vous qui etes de formation haute game (york) vous n'avez pas vu un seul cachet architectural ...(victorien de Londres...etc.) dans votre vie, j'en suis convaincu, mais que vous n'êtes pour rien concernant l'architecture de cette ville, il n'y a que copier le centre ville. Je sais que ce sont les responsables qui n'ont jamais été à l'école qui décident. Je connais la mentalité pour avoir travaillé 25 ans dans une entreprise. Pour moi c'est tout simplement la fuite en avant.....Enfin ma question, je vous demande seulement cher professeur d'avouer que vous n'avez pas les mains libres vous architectes ?

[Répondre à ce message](#) | [Signaler un contenu abusif](#)

Diabat A.:

Cher Sano/Madrid, c'est vrai que parfois on a l'impression que tout le monde est architecte ou urbaniste, tout à fait comme pour le football "tous les algériens sont des entraîneurs"! Nous sommes tous responsables du chaos urbain de nos villes et de la laideur de nos constructions, les décideurs et leurs exigences de résultats immédiats et le gain que cela leur procure, les citoyens et leur manque de civisme combiné à leur ignorance de la force de contre-pouvoir ou de groupes de pression qu'ils constituent, la corporation des architectes et ses guerres internes tout en favorisant les intérêts personnels, les universitaires et leur distance par rapport à leur société. Devant un tableau pareil, c'est le souk de l'architecture et l'informel qui l'emportent. Enfin, "les mains libres" ça s'arrache. L'adage de chez nous dit bien que *'li ragued, ma taatilou mou lkesra'* (Celui qui dort, n'attend pas sa mère lui donner à manger).

5 février 2010, par **fidèle** :

Il paraît qu'une loi a été établie pour que tout patrimoine colonial soit détruit afin d'effacer tout souvenir de cette période. C'est pour cela que les villas anciennes (bou marché et cheminot ect..) sont en train de disparaître au profit de ""batiments hideux). Est- ce vrai ? merci pour la réponse.

[Répondre à ce message](#) | [Signaler un contenu abusif](#)

Diabat A.:

Allez Fidèle restez fidèle. Cette loi n'existe pas, mais certaines voix de corbeaux se sont élevées au sein du FLN, lors de son règne unique, pour clamer la table rase de ce qui nous rappelle encore l'image de l'ennemi (le colonialisme, ndlr). Aujourd'hui, l'ennemi des cités Tlidjène (Bon marché) et Maiza (Cheminots) c'est l'entrepreneur (pseudo-promoteur) soi-disant de Barika qui profite du laxisme des pouvoirs publics d'une part, et d'autre part des conflits des héritiers qui trouvent ses offres alléchantes. De surcroît, nos critiques sétifiennes n'ont jamais dépassées le stade de la parole, aucune action n'a été entreprise à nos jours pour arrêter ce massacre. Dans un avenir proche, ces deux quartiers résidentiels seront complètement rénovés et cette image de notre mémoire collective sera un vieux souvenir. Adieu Boumarchi, adieu Chiminou! Ceux qui vous aiment vont vous pleurer à jamais.

5 février 2010 :

karima de lyon, j'ai constaté qu'en algérie que les trottoirs et les chaussées n'étaient pas fini après la construction d'un immeuble à qui revient la charge de ces espaces qui laissent penser qu'il va y avoir encore des travaux ; et pourquoi ces grandes pièces dans les appartements qui desservent w.c, salle de bains, chambres, et ces balcons qui servent à secouer et à étaler les tapis, il y a de beaux batiments à sétif mais ils sont d'une autre époque par exemple le lycée kourouani. Je préfère encore nos constructions atypique du sahara aux nouvelles constructions des grandes villes.

[Répondre à ce message](#) | [Signaler un contenu abusif](#)

Diifat A.:

Chère Karima de Lyon, en Algérie c'est péché de terminer les travaux, on dit chez nous '*chi lemlih y'taouel*' (les bonnes ou belles choses durent). Dieu a fait que notre pays soit un chantier éternel. Cela me rappelle l'imam qui disait souvent que notre pays n'est pas sous-développé, mais c'est un pays qui s'accroche (à fond) au sous-développement. Autrement dit, (*Maaha llardh!*); c.à.d. à fond la caisse.

En revanche, nos constructions de mauvais goût sont certes une réaction à la beauté de l'architecture classique coloniale ou néo-mauresque, mais aussi à l'architecture traditionnelle merveilleuse de nos ancêtres qui l'ont bien fait sans architectes. Aujourd'hui, on construit le maximum possible quitte à grignoter quelques m<sup>2</sup> à son voisin. On construit tout et le plus haut possible (il faut plein de chambres et de balcons même si on n'en a pas besoin) et on s'en fout des voisins. On complique la forme de la façade et on utilise tous genres de matériaux en même temps pour réussir le décor et afin d'étaler sa richesse et dire m... aux autres. Mon Dieu, quel gâchis!

6 février 2010 :

j'aimerais savoir pourquoi ne plante-t-on pas des arbres tout le long des autoroutes à sétif je veux dire le boulevard périphérique qui part de el bez à fermatou et de fermatou à el hassi et d'al hassi à el baz parce que toute les grandes villes ont de très beaux arbres sur les cotés et au milieu pour séparer les 2 routes il n'y a qu'à sétif qu'il y a presque rien ou quelques petits arbustes ou quelques branches tout le long du périphe car c'est l'un des périphe les plus tristes de toutes l'algérie du coté végétation il serait temps d'y penser.

[Répondre à ce message](#) | [Signaler un contenu abusif](#)

Diifat A.:

Végétation et arbres, dites-vous? Ces choses-là, on les arrache chez-nous, on ne les plante pas. Figurez-vous qu'on n'arrive même pas à préserver ce qui existe. La vallée de Oued Bousselam est le réservoir d'oxygène le plus important pour Sétif, c'est surtout une zone inondable et à risque (zone non constructible). Malgré cela, il y a urbanisation de ses berges: constructions illicites par ci, hôtel par là, décharges sauvages par ci et par là. Il faut arrêter ce massacre avant qu'il ne soit trop tard. Certainement, la ville a enjambé la vallée, mais celle-ci doit rester un espace naturel où l'activité agraire peut continuer. Cet espace peut servir à la détente et le loisir des citoyens. Ceux-là même doivent contribuer à la préservation de cette prairie au système écologique fragile. Il est grand temps de s'occuper des espaces verts et les multiplier chez nous. Tout projet d'architecture ou de travaux publics doit veiller à l'aménagement des espaces verts. Ce ne sont pas les textes qui manquent, mais c'est la volonté qui fait défaut.

6 février 2010, par **FERHAT DIAB** :

BONJOUR JE SOUHAITE VOUS POSER UNE QUESTION PERSONELLE:VOTRE NOM ET PRENOM ME RAPPELE UN AMI D'ECOLE DANS LES ANNES 64-65 PLUS PRECISEMENT L'ECOLE DE L'OBSRVATOIRE ,ACTUELLEMENT BENYAHIA. MERCI D AVANCE DE L'INTERET ACCORDEE A MA CURIOSITE.

Diafat A.:

Cher Ferhat Diab, personnellement en 1964-65 j'étais à l'école Laïque (école Amardjia Abbas). Après, j'ai fait le CEM Ghedjati et enfin le Lycée Kerouani avant d'aller à l'université F. A. de Sétif. Probablement, il s'agit d'un cousin à l'école Benyahia à cette époque-là. J'ai de la famille qui habite juste à côté. Salutations chaleureuses.

février 2010, par **mounir** :

J'aimerais poser une question d'ordre théorique sur l'essence d'un projet, l'idée d'un projet est elle intuitive ou bien résultat d'une analyse approfondie du contexte que se soit physique, historique, économique ou même bien environnemental. Si c'est le cas pourquoi les projets réalisés à Sétif semblent en discordance avec leur contexte et n'ayant aucune particularité comparé à ceux de nos voisins par exemple en Tunisie il on su préservé un patrimoine architectural typique qui caractérise leur ville.

[Répondre à ce message](#) | [Signaler un contenu abusif](#)

Diafat A.:

Cher Mounir, théoriquement et pratiquement le projet d'architecture ou urbain est le résultat d'un travail de recherche où l'analyse sert la conception et le projet s'intègre logiquement dans le contexte réel. Le problème qui se pose chez nous est celui de l'identité culturelle. L'Algérie est une mosaïque par son histoire, sa culture (ou ses cultures), sa nature, etc. Elle recèle de toutes ces richesses, mais probablement la décantation ne s'est pas encore faite pour permettre aux algériens d'affirmer leur identité nationale qui pourrait se traduire dans leur architecture, art, littérature, technologie, etc. La Tunisie a connu une stabilité sociale, politique et culturelle assez prolongée par rapport à l'effervescente Algérie. Ce qui explique leur réussite par exemple en matière de style architectural national inspiré des Médina et appliqué surtout aux structures touristiques.

8 février 2010, par **ehecplayer** :

bonjour Mr l'architecte. Permettez- moi de vous signaler que si nous ne respectons pas les plans d'architecture nous n'aurons pas de certificat de conformité donc pas d'authentification et quelles sont les conséquences pour le propriétaire.Pour le logement rural y a t'il un proto-type de plans à respecter( càd rdc seulement ou r+1).je vous remercie amplement cher professeur.

[Répondre à ce message](#) | [Signaler un contenu abusif](#)

Diafat A.:

Bonjour Ehecplayer, le certificat de conformité est une obligation statuée par la loi. Donc, on respecte la loi ou on ne la respecte pas. La loi est au-dessus de tout le monde et il faut dire 'barakat' au passe-droit. Tout projet doit être bien discuté entre client et architecte avant de chercher à obtenir le permis de construire, ceci afin de réduire au maximum les modifications.

avant l'établissement du certificat de conformité. Quant au logement rural, il faut faire la différence entre programme et projet: le programme est identique pour tous, mais les projets peuvent être différents d'un contexte à un autre. Dans le cas contraire, il doit y avoir un problème avec l'architecte, le responsable du suivi ou les deux à la fois.

10 février 2010, par **el ouricia** : **NOUVEAU**

bonjour monsieur Diafat, je suis étudiant en 2ème année de droit à l'université Jean Moulin à Lyon, et j'aimerais savoir selon vous, y a-t-il un **véritable** droit de l'urbanisme en Algérie, si oui, comment se développe-t-il et surtout a-t-il un avenir stable et honnête... cordialement

Diafat A.:

Bonjour Ami d'el ouricia, à ma connaissance, le droit de l'urbanisme n'est pas encore enseigné en Algérie. Mais, je connais des architectes qui s'intéressent à cette question en tant que chercheur. Aussi, il y a des magistrats qui commencent à faire des formations, notamment à l'étranger, dans les domaines de l'urbanisme et le foncier. Donc, je suppose que les perspectives sont bonnes. Cordialement.

16 février 2010, par **deloula** : **NOUVEAU**

les nouvelles constructions à Setif sont sans aucune esthétique. Elles sont fades et presque homogènes (petits immeubles sur des garages) ne sont-elles pas le produit de frustrations de gens qui ont souffert du problème du logement dans leur enfance ? D'autre part n'est-ce pas le "gout" des paysans qui est "descendu" vers la ville en imposant sa propre architecture ? Le paysan venant vers la ville devrait se moderniser et tenir compte de la beauté, de l'art en architecture ? Pensez-vous qu'on devrait obliger les gens à respecter une certaine architecture du moins propre à une région ou au pays ? et comment ?

Diafat A.:

Ya Deloula, l'architecture contemporaine en Algérie, surtout celle construite par des particuliers, est l'expression des aspirations des propriétaires. Les villes algériennes sont devenues une suite de garages ou de locaux de commerce, parce qu'économiquement beaucoup d'Algériens croient pouvoir assurer l'avenir de leurs enfants en ayant ce genre d'espace. Le jardin est leur dernier souci, ils occupent le maximum de la parcelle pour rentabiliser leurs biens. Ce qu'ils construisent aux niveaux supérieurs est secondaire. Il y a aussi les fortunés qui construisent des (soi-disant) villas tellement chargées de toutes sortes de matériaux et de formes qu'elles deviennent des horreurs, le bâti est considérablement exagéré par son volume et sa hauteur qu'il finit par étouffer la parcelle et le non bâti apparaît insignifiant.

En somme, je pense que le problème est culturel et on ne voit pas une grande différence chez nous entre ceux d'origine urbaine ou rurale quant il s'agit de construire sa maison ou son bien. Toutefois, les gens seront peut-être amenés à respecter l'architecture de la ville lorsqu'un jour la municipalité aura un vrai architecte de la ville qui exercera pleinement ses fonctions et loin de toute pression.

19 février 2010, par **kamel** : **NOUVEAU**

Bonjour

ne pensez vous pas qu'il y'a trop d'instituts d'architecture en algerie ?

Il y'a le rapport qualité/quantité à voire je pense .

Aussi ne voyez vous pas que vaudrait mieu creer seulement 04 Ecoles d'Architecture en Algérie dans les normes internationales ,sous tutelle ,du ministere de la culture ?

Merci

Diifat A.:

Bonjour Kamel, pourquoi sous la tutelle du Ministère de la Culture? Il n'y a pas que le modèle français à suivre, d'autres modèles peuvent nous servir de sources d'inspiration. Les autres expériences fonctionnent mieux qu'en France, les écoles d'architecture existent bien au sein de campus universitaires et sous la tutelle de l'université. Aussi, je ne comprends pas votre proposition de 4 écoles seulement en Algérie, quels sont les motivations et les critères de ce choix?

Ceci étant dit, aucune raison ne peut justifier l'ouverture d'une école d'archi dans chaque ville ou daïra dans le pays. L'Algérie est très vaste et toute concentration des fonctions fera tort aux citoyens (venir de Tam pour étudier à Alger ou l'inverse, c'est un calvaire). C'est pourquoi, je suis tout à fait d'accord avec vous qu'il y a trop d'écoles d'architecture en Algérie en ce moment, il y a des gens qui ont voulu banaliser cette formation, mais je trouve qu'il nous faut au moins 2 écoles par région et de surcroît bien équipées en formateurs et en matériel.

20 février 2010, par **Kamel** : **NOUVEAU**

Bonjour Monsoeur Diifat

d'après vous pour quoi l'ordre des architectes a echoué à rendre la profession de la maitrise d'oeuvre a sa vrai place en Algérie ?

Diifat A.:

Bonjour Kamel, tout le monde sait que l'ordre des architectes est victime de guerres internes entre membres de la corporation. Il y a trop d'égoïsme de la part de certains architectes qui ne voient que leurs intérêts personnels. Tant qu'il n'y a pas de mobilisation des concernés, les charognards seront toujours là.

20 février 2010, par **Rachid H.** :

Cher collegue et confrere Azzouz, je te salut et te remercie pour tes reponses aux bonnes questions des lecteurs. J'espere que tu sauras qui je suis. Puis-je contribuer et completer tes propos par dire que le sujet architectural au bled est partie entiere de tout ce qui se passe dans la societe. L'architecte ne peut a lui seul reamenager ou solutionner l'espace urbain ou l'espace bati, l'Algerie a plusieurs maux sociaux et cela se traduit tout naturellement sur la facon et le maniere de vivre et consequement sur la facon dont on bati. La maison avec un patio (haoueche) devient un element exotique a voie de disparition, les batiments sont seulement un lieu ou on dort et se caser (pigeon holes), le besoin a domine la forme et la qualite de nos batiments. Quant a la mentalite des maisons garages elle ne reflete que le niveau social devenu plus materialistique que la beaute. Les espaces verts sont choses hors de notre realite et sujet de reverie, c'est un etat malheureux que vivent nos villes algeriennes. Nous devons inculquer une morale et une mentalite d'architecte a nos futurs cadres, l'objet architectural est une tache multidisciplinaire (equipements, electricite, economie, social et la liste continue), l'architecte doit etre maitre de l'oeuvre mais helas ca n'existe pas au bled

ou bien que l'architecte n'est pas libre de ce faire. Les codes urbain et du bati feraient beaucoup du biens s'ils sont suivis a la lettre bien entendu s'ils sont bien rediges et formalises sur le quotidien des masses. Bonne continuite cher Azzouz, que la gloire urbaine et architecturale reviennent a notre chere patie. Salutations cher Azzouz.

Diafat A.:

Hi! Rachid, si tu es toujours à Chicago, je t'aurais reconnu. J'adhère entièrement à tes propos et merci infiniment. Sétifiennement cher ami.

21 février 2010, par **kheiro staifi** :

Bonjour, j'ai accueilli avec un grand plaisir l'initiative de ce forum tendant à mettre en place un lien directe entre le citoyen et les institutions publiques et surtout nos cadres chargés de la recherche. A mon avis, sétif sort du lot par rapport aux autres villes algériennes en matière d'urbanisme et d'architecture. Ce qui m'a subjugué c'est surtout l'aspect architectural très diversifié des mosquées, l'alignement des immeubles, l'existence de boulevards ouverts et un plan de mobilité assez bien étudié. Mais ce qui fait mal à sétif : \* 1 depuis surtout la baisse drastique de la production par des opérateurs publics ou privés des opérations de promotions immobilières individuelles qui jadis avaient permis aux sétifiens de disposer de ce produit à prix raisonnables et qui maintenant a été remplacé par des autoconstructeurs qui à défaut de crédits conséquents n'achèvent jamais leurs chantiers ; \*2 le lancement de certaines opérations de constructions éparses au niveau du quartier dit beau marché colonial ; \*3 le manque de civisme de part des nos concitoyens ; \*4 la dénomination des cités (1004 1000 1004) si comme sétif n'avait pas une histoire ou n'a pas vu naitre de grands hommes..

mais bravo aux urbanistes de sétif.

Diafat A.:

Cher Kheiro, merci pour les fleurs à Sétif El-Ali et son cœur El-Ghali. Aujourd'hui, on parle de printemps, de M'Bardja et de Birllelli. Que la fête et l'urbanisme soient sétifiens à jamais.



## تعريف مصطلح الاستراتيجية

فيما يلي عدد من التعريفات حول مصطلح الاستراتيجية قمت بجمعها من عدة مراجع ذكرتها في آخر الورقة، أرجوا أن يكون فيها النفع والفائدة.

يقصد بها فن تنظيم الحرب وتطور المفهوم فن حشد واستخ **ية**

● دام القوى السياسية والاقتصادية والتكنولوجية والنفسية والعسكرية وتحريكها في نسق متكامل لتحقيق الأهداف التي تضعها السلطة السياسية.

● معنى الاستراتيجية: هي مجموعة الأفكار و المبادئ التي تتناول ميدانا من ميادين النشاط الإنساني بصورة شاملة ومتكاملة، وتكون ذات دلالة على وسائل العمل، ومتطلباته و اتجاهاته مساره لغرض الوصول إلى أهداف محددة مرتبطة بالمستقبل (1)

● هي الخطة بعيدة المدى التي تنفذ بعد اعوام طويله متى ماتوفرت الظروف المناسبة لتنفيذها. (2)

● مصطلح الاستراتيجية Strategy مصطلح عسكري يقصد به , فن استخدام الإمكانيات والمواد بطريقة مثلى , تحقق الأهداف المنشودة.(3)

● من الناحية اللغوية يمكن تعريف كلمة استراتيجية بأنها خطة أو سبيل للعمل، والذي يتعلق بجانب عمل يمثل أهمية دائمة للمنظمة ككل وبطبيعة الحال فإن هذا المفهوم لا يعكس المضمون العلمي للاستراتيجية حيث لا يمكن دائما تحديد تلك الأعمال ذات الأهمية الدائمة للمنظمة ككل، وعليه فقد ازداد الاهتمام بتحديد مفهوم الاستراتيجية بحيث يمكن أن تساعد في تطبيقها واستخدامها من قبل القائمين على ممارسة العمليات الإدارية للمنظمة ووفقا لوجهة النظر هذه فإن الاستراتيجية هي خطط وأنشطة المنظمة التي يتم وضعها بطريقة تضمن خلق درجة من التطابق بين رسالة المنظمة وأهدافها وبين هذه الرسالة والبيئة التي تعمل فيها بصورة فعالة وذات كفاءة عالية (4)

● للاستراتيجية عدة تعاريف من بعض المفكرين ومن أهمها وأشهرها:

1- تعريف ألفريد شاندلير ALFRED CHANDLER: الذي يعتبر من أوائل المهتمين بموضوع التنظيم والاستراتيجية بالمؤسسة الاقتصادية أن الاستراتيجية تمثل: "سواء إعداد الأهداف والغايات الأساسية للمؤسسة أو اختيار خطط العمل وتخصيص الموارد الضرورية لبلوغ الغايات".

2- تعريف R.A. THIETART: إذ عرف الاستراتيجية "هي مجموعة القرارات والحركات المرتبطة باختيار الوسائل وتم فصل الموارد من أجل الوصول إلى الأهداف".

3- تعريف 1988 JAUCH GLEUCK: بكونها خطة موحدة وشاملة ومتكاملة تربط المنافع الإستراتيجية للمنظمة بالتحديات البيئية، والتي تبني لتأكيد تحقيق الأهداف الأساسية للمنظمة من خلال التنفيذ المناسب.

4- تعريف PEARCE and ROBINSON: "خطط مستقبلية طويلة الأجل وشاملة تتعلق بتحقيق التوافق والإنسجام بين البيئة التنافسية وقدرة الإدارة العليا على تحقيق الأهداف".

5- تعريف BYARS: "هي عملية تحديد الأهداف والخطط والسياسات المناسبة للظروف البيئية التي تعمل في ظلها المنظمة، والتي تتضمن عملية تحديد وتقويم البدائل المتوفرة".

6- تعريف بورتر: "بناء وإقامة دفاعات ضد القوى التنافسية، أو إيجاد موقع في الصناعة حيث تكون القوى أضعف".

7- التعريف الأمثل: "أن الإستراتيجية هي مجموعة السياسات والأساليب والخطط والمناهج المتبعة من أجل تحقيق الأهداف المسطرة في أقل وقت وممكن وبأقل جهد مبذول".

لقد استعملت كلمة استراتيجية قديما في الاستعداد والتهيؤ للحرب بتحديد خطة حركات الجيش بشكل عام لتحقيق هدف معين وهذه الكلمة لغويا تعني فن الجنرال وهي ذات مصدر يوناني STRATEGOS وتتميز الاستراتيجية عن التكتيك لعموميتها فالأولى هي المسؤولة عن مجموع الحرب المعتبرة ككل غير قابل للتقسيم هدفها النصر في حين أن التكتيك يعني حركة القوى في حضور العدو بميدان المعركة في عملية أو اشتباك معين ولما كانت المعارك والحروب عامة لا ترتبط فقط بالجيش أو الجيوش المتقابلة وبميدان الحرب بل بعدد من

- العوامل والأطراف مثل الارتباط بخطوط الإمداد والتموين وبخطوط الاتصال والمعلومات والجانب المعنوي للحرب الذي قد يكون له الدور الحاسم في النهاية. (5)
- عبارة عن فرضية تقتضي نقل الشخص من الوضع الحالي إلى المستقبل المرغوب فيه. وهي عبارة عن سلسلة من الأهداف ترتبط فيما بينها بعلاقة سببية. (6)
  - علم وفن وضع الخطط العامة المدروسة بعناية، والمصممة بشكل متلاحق وتفاعل منسق لاستخدام الموارد ومختلف أشكال الثروة والقوة لتحقيق الأهداف الكبرى. (7)
  - التعرف على أفضل طريقة لبلوغ الهدف والتوصل إلى أنجع طريق يؤدي إليه في أحسن الظروف الممكنة من خلال استغلال نقاط القوة والتغلب على مناطق الضعف (8)
  - تعريف لمركز الدراسات الاستراتيجية ومقره جنيف ينظر للاستراتيجية بوصفها توظيفاً لعناصر القوة لعمل وتصميم وبناء حاضر يتيح إنجاز أهداف المستقبل. (9)

### توثيق المراجع

- (1) نقلا عن موقع منتديات طلاب الجامعة العربية المفتوحة  
<http://www.aoua.com/vb/showthread.php?t=9838>  
تم التوثيق في 1428/3/11 هـ 30 مارس 2007م الساعة 2:45 ظهرا  
الكاتب / عيد الشمري
- (2) نقلا عن موقع منتديات أطيفاف  
[http://209.85.165.104/search?q=cache:7cxm1XPst\\_kJ:www.atiaf.com/vb/showthread.php%3Fp%3D459756+%22+%D9%85%D8%B9%D9%86%D9%89+%D8%A7%D8%B3%D8%A%D8%B1%D8%AA%D9%8A%D8%AC%D9%8A%D8%A9%22&hl=ar&ct=clnk&cd=1&gl=sa](http://209.85.165.104/search?q=cache:7cxm1XPst_kJ:www.atiaf.com/vb/showthread.php%3Fp%3D459756+%22+%D9%85%D8%B9%D9%86%D9%89+%D8%A7%D8%B3%D8%A%D8%B1%D8%AA%D9%8A%D8%AC%D9%8A%D8%A9%22&hl=ar&ct=clnk&cd=1&gl=sa)  
تم التوثيق في 1428/3/11 هـ 30 مارس 2007م الساعة 2:50 ظهرا  
الكاتب / تجربة انسان
- (3) نقلا عن موقع منتديات شبكة المنازل الثقافية  
<http://www.almanazil.net/vb/showthread.php?s=&threadid=2406>  
تم التوثيق في 1428/3/11 هـ 30 مارس 2007م الساعة 3:00 ظهرا  
الكاتب / الورقة
- (4) نقلا عن موقع مجلة المعلم  
<http://www.almualem.net/maga/a1024.html>  
تم التوثيق في 1428/3/11 هـ 30 مارس 2007م الساعة 7:15 مساء  
الكاتب / أ.د. عبد القادر قرّوش
- (5) نقلا عن موقع منتديات سنار تايمز  
<http://www.startimes2.com/f.aspx?t=3173332>  
تم التوثيق في 1428/3/11 هـ 30 مارس 2007م الساعة 7:45 مساء  
الكاتب / laminehbb
- (6) نقلا عن موقع منتديات خيال  
تم التوثيق في 1428/3/11 هـ 30 مارس 2007م الساعة 2:50 ظهرا  
<http://www.5ia1.com/vb/showthread.php?t=2483>  
الكاتب/ ماجدا
- (7) نقلا عن موقع صحيفة الاقتصادية الإلكترونية  
<http://www.alectisadiah.com/article.php?do=show&id=2052>

تم التوثيق في 11/3/1428 هـ 30 مارس 2007م الساعة 7:55 مساء  
الكاتب / ضياء رشوان  
(8) نقلا عن موقع المنسيون

<http://www.almansiouon.com/articles/article.php?>

تم التوثيق في 11/3/1428 هـ 30 مارس 2007م الساعة 8:00 مساء  
الكاتب / حسن الرشيدى  
(9) نقلا عن كتاب بعنوان الاحتلال الامريكى للعراق ومشروع الشرق الأوسط الكبير تداعياته ونتائجه  
تأليف / محمد صادق الهاشمي

و نشره مركز العراق للدراسات ، وهو وتوفر على هذا الرابط

<http://www.ahraraliraq.net/main/books/index1.htm>

تم التوثيق في 11/3/1428 هـ 30 مارس 2007م الساعة 8:50 مساء

## A la une / Actualité

La vallée de Bousselam rongée par l'expansion urbaine et la pollution

## Le poumon vert de Sétif menacé de disparition



Déversement d'eaux usées à même la forêt, ©Amar Loucif/Liberté

**Les citoyens ne veulent pas rester indifférents à cette catastrophe écologique qui continue de massacrer cet endroit qui possède des potentialités énormes sur les plans agricole, économique et environnemental.**

Considérée comme le poumon vert de la ville des Hauts-Plateaux, la vallée de Bousselam est aujourd'hui sérieusement menacée par deux phénomènes : l'expansion urbaine qui a pris des proportions inquiétantes et la pollution à grande échelle à cause des eaux usées non traitées qui se déversent dans l'oued éponyme. En effet, la sonnette d'alarme a été tirée depuis longtemps par un groupe de chercheurs pluridisciplinaires du "Laboratoire du projet urbain, ville et territoire" relevant de l'université Ferhat-Abbas (Sétif 1). La situation inquiète de plus en plus des associations soucieuses de la protection de l'environnement. Les visiteurs et le citoyen lambda ne sont pas restés indifférents à cette catastrophe écologique qui continue de massacrer cet endroit qui possède des potentialités énormes sur les plans agricole, économique et environnemental.

Cette situation a rendu cet endroit désert à longueur d'année même durant cette période estivale. Il est grand temps de prendre les mesures nécessaires pour mettre fin aux agressions que subit quotidiennement l'oued Bousselam. Ainsi, un appel a été lancé pour que les autorités concernées en collaboration avec tous les acteurs et intervenants réagissent dans les plus brefs délais pour faire cesser les agissements perpétrés contre la nature tout en revendiquant la protection de ce paysage naturel non seulement typique, mais aussi original.

### Un patrimoine menacé par l'expansion urbaine

Une équipe de recherche pluridisciplinaire du laboratoire Puvit a mené en 2011 une étude scientifique qui a été remise aux services de wilaya sur l'étalement urbain en prenant le cas de la vallée de Bousselam. Selon le chef de l'équipe de recherche, cette étude permettra, dans un premier temps, de comprendre les carences du système établi, ensuite de

chercher la meilleure manière de développer une approche propre à ce patrimoine paysager fragile et menacé par l'étalement urbain. La vallée de l'oued Bousselam, une étendue de 15 km entre Fermatou et Mezlug dont 3 hectares se situant à l'intérieur du périmètre urbain, est le réservoir d'oxygène principal pour la ville de Sétif. "C'est un milieu écologique très fragile que la croissance urbaine effrénée risque d'anéantir si aucune action n'est prise pour le préserver. La ville a enjambé la vallée depuis quelque temps déjà : la rive ouest limitée par le pôle universitaire d'El-Bez et Chouf Lekdad (une cité illicite en majorité), sans oublier les moulins si polluants d'Eriad, et la rive est limitée par la RN9 et le campus El-Mâabouda (université Ferhat- Abbas)" précise le document tout en alertant qu'il ne reste que deux kilomètres à vol d'oiseau entre la rocade d'El-Bez et la route d'El-Annasser située à l'Ouest. "Toutefois, ce paysage se trouve empiété, voire menacé par l'extension des implantations urbaines non planifiées. La ville de Sétif ne saura certainement pas résister longtemps à atteindre cette nouvelle limite. La vallée de Bousselam sera dans un avenir proche, le cœur de la ville de Sétif" alerte cette étude. Dans ce sens, cette équipe de recherche a proposé un projet d'aménagement pour assurer dans l'avenir la protection de ce patrimoine. Ce projet tente de protéger les atouts existants du territoire tout en proposant des aménagements et des activités rendant l'oued Bousselam plus accessible à la population. "L'objectif est de se réapproprier l'oued de Bousselam en créant une gigantesque promenade urbaine, reliant différentes parties de la vallée de l'oued Bousselam à la forêt Zenadia" précise toujours le document.

### **Des eaux usées déjà dans la vallée**

À El-Ouricia, une commune située à une dizaine de kilomètres au nord de Sétif, c'est pratiquement toute la municipalité d'une population estimée à près de 25 000 habitants qui jettent chaque jour leurs débris, dans les égouts qui se déversent dans l'oued Bousselam qui passe à quelques encablures de cette ville qui a connu ces dernières années une extension urbaine énorme. Lors de notre déplacement, nous avons constaté que six rejets du chef-lieu communal finissent dans la vallée. Renseignements pris, les eaux usées des villages de Lahssassna, El-Maouene, Ouled El-Hadj, Ouled Chair et Zairi relevant de cette commune se déversent, elles aussi, directement dans l'oued Bousselam. Pis encore, même les eaux usées de l'abattoir municipal se déversent dans l'oued. Outre les odeurs nauséabondes qui se dégagent de ce mélange des eaux usées, les ordures de toutes sortes jonchent le sol offrant ainsi un décor désolant. La commune d'El-Ouricia ne dispose pas d'une station d'épuration des eaux usées. Pis encore, ces eaux usées sont souvent utilisées par des agriculteurs sans scrupule qui exercent leur activité agricole sur les lits de la vallée de Bousselam pour l'irrigation de leurs pâturages et cultures. Selon un responsable de l'APC d'El-Ouricia, une étude qui a été lancée depuis des années est toujours en cours pour la canalisation des eaux usées de cette municipalité vers la station d'épuration des eaux usées (Step) d'Aïn Sfiha implantée dans la commune de Sétif. Aussi, lors de notre virée dans la vallée au chef-lieu de Sétif, nous avons constaté la prolifération des déchets solides. "Comme vous le voyez, différents déchets jonchent le sol. Des pneus et des troncs d'arbres emportés par les eaux lors des inondations de juin dernier sont le décor de cet endroit censé être un lieu de détente pour les familles sétifiennes. Les familles qui fréquentaient dans le passé ce site, ne le font plus aujourd'hui à cause des odeurs nauséabondes qui s'en dégagent", nous dira Achour un habitant rencontré sur les lieux. Également, de nombreux agriculteurs et éleveurs exercent leur activité sur les lits de la vallée de Bousselam. Cette activité n'est pas sans effet négatif sur la vallée. La pollution agricole provenant des exploitations agricoles et des cultures affecte négativement aussi la vallée de Bousselam.

*Amoncellement de toutes sortes d'objets. ©Amar Loucif/Liberté*

### **Une étude d'aménagement en cours de réalisation**

Selon le directeur de wilaya de l'hydraulique de Sétif, une étude a été lancée depuis 2014 pour l'aménagement et la protection de la ville de Sétif contre les inondations. Actuellement, ajoute-t-il, le taux d'avancement de cette étude a atteint les 90%. "Cette étude concerne une partie de cette vallée d'une distance de 15 km qui s'étend de la cité appelée communément Fermatou jusqu'à la localité de Khalfoune relevant de la commune d'Aïn Arnat (une commune située à une dizaine de kilomètres à l'ouest de Sétif). L'objectif principal de cette étude est de protéger la ville de Sétif des inondations et valoriser les rives de cet oued qui représente un patrimoine naturel", expliquera notre interlocuteur tout en précisant qu'une enveloppe financière estimée à 20 millions de dinars a été nécessaire pour mener cette étude. Outre l'aspect esthétique, la réalisation de ce projet permettra de créer des aires de jeu pour les enfants et de détente pour les familles, a-t-il précisé. Répondant à notre question, notre interlocuteur a souligné que la quantité des eaux usées qui se déversent dans l'oued, est insignifiante à cause de son débit très faible. Dans ce cadre, il a tenu à souligner que les eaux de l'oued Bousselam alimentent les deux barrages, à savoir ceux d'Aïn Zada (wilaya de Bordj Bou-Arréridj) et Tichy-Haf (wilaya de Béjaïa). Sur un autre plan, le directeur de l'hydraulique a ajouté qu'aucun

01/11/2018

Le poumon vert de Sétif menacé de disparition: Toute l'actualité sur liberte-algerie.com



dépassement n'a été enregistré pour le problème d'étalement urbain et toutes les constructions sont implantées loin du lit de l'oued Bousselam. En attendant le lancement des travaux de ce projet dans les années prochaines, la vallée de Bousselam

se dégrade de jour en jour au détriment de l'environnement et des visiteurs.

**Reportage réalisé par : Amar LOUCIF**

## Résumé :

De nos jours et dans le domaine d'architecture et des études urbaines, les « **stratégies urbaines** » occupent une part importante dans la réussite des programmes d'action sur la ville. A cet effet, toute recherche a des impacts attendus sur les plans théorique et pratique. Celle-ci vise à comprendre les fondements et les enjeux de la ville afin de mieux y intervenir en harmonie avec les équilibres existants et en cohérence avec les processus qui favorisent le développement urbain durable.

En l'absence de stratégies urbaines partagées, l'Algérie éprouve un malaise dans le domaine de développement urbain, qui est accentué par les carences des outils et instruments de prise de décisions en cours ; alors que la production de la ville s'accélère, sa gestion n'arrive plus à suivre. En revanche, le projet urbain procure une démarche appropriée au contexte algérien pour mettre en œuvre des actions reposant sur le socle de la démocratie urbaine et le développement durable.

La réforme législative en expectative, doit permettre à l'Etat et ses services déconcentrés dans les territoires d'assurer les missions de gestion, de contrôle et de régulation de la pratique du droit de l'urbanisme jusqu'à l'échelle des quartiers et de la parcelle. Seule la modernisation des démarches de gestion et d'action sur les territoires est capable de réaliser les résultats escomptés. La participation des parties prenantes dans ce qui les concerne est simplement le meilleur garant de faire aboutir les projets à l'échelle locale.

Enfin, la vision des choses dans ce monde change et évolue en fonction des nouvelles connaissances acquises et de chaque nouveau savoir-faire appris. C'est ainsi que j'ai reçu cette conviction de ne pas insister sur les contradictions autant que sur les complémentarités qu'offrent les aspects de la vie, car c'est là la voie de la durabilité.

Mots clés : Stratégie urbaine, projet urbain, prise de décision, participation, ville, Algérie.

## ملخص:

في الوقت الحاضر ، في مجال الهندسة المعمارية والدراسات الحضرية ، تلعب " الاستراتيجيات الحضرية " دورا هاما في نجاح برامج العمل في المدينة. لهذا الغرض ، فإن أي بحث يتوقع تأثيرات على المستويين النظري والعملي. وهنا ، تهدف إلى فهم أسس وتحديات المدينة من أجل التدخل بشكل أفضل في انسجام مع التوازنات الحالية وتماشيا مع العمليات التي تعزز التنمية الحضرية المستدامة.

في غياب استراتيجيات حضرية مشتركة ، تعاني الجزائر من عدم ارتياح في مجال التنمية الحضرية ، وهو ما تؤكد أوجه القصور في أدوات صنع القرار والأدوات المستخدمة حالياً ؛ مع تسارع إنتاج المدينة ، لم تعد إدارتها تتماشى. من ناحية أخرى ، يوفر المشروع الحضري منهجاً مناسباً للسياق الجزائري لتنفيذ الإجراءات القائمة على أساس الديمقراطية الحضرية والتنمية المستدامة.

يجب أن يسمح الإصلاح التشريعي المتوقع للدولة وخدماتها اللامركزية في الأقاليم بضممان مهام إدارة ومراقبة وتنظيم ممارسة حق التمدن حتى يصل إلى نطاق الأحياء و التجزئة. سيما فقط تحديثا بنهج الإدارة والعمل في الأقاليم قادر على تحقيق النتائج المتوقعة. إن مشاركة أصحاب المصلحة فيما يتعلق بهم هي ببساطة أفضل طريقة لإيصال المشاريع إلى المستوى المحلي.

و أخيرا تتغير رؤية الأشياء في هذا العالم وتتطور وفقاً للمعرفة الجديدة المكتسبة وكل معرفة جديدة تعلمت. هكذا تلقيت هذه القناعة بعدم التشديد على التناقضات بقدر التكاملات التي توفرها جوانب الحياة ، لأن هذه هي طريقة الاستدامة.

الكلمات المفتاحية : الاستراتيجية الحضرية ، المشروع الحضري ، صنع القرار ، المشاركة ، المدينة ، الجزائر.

## Abstract:

Nowadays, in the field of architecture and urban studies, "**urban strategies**" play an important part in the success of action programs on the city. For this purpose, any research has expected impacts on the

theoretical and practical levels. Herein, it aims to understand the foundations and challenges of the city in order to better intervene in harmony with existing balances and consistent with processes that promote sustainable urban development.

In the absence of shared urban strategies, Algeria is experiencing discomfort in the area of urban development, which is stressed by shortcomings in the decision-making tools and instruments currently in use; as the city's production accelerates, its management can no longer keep up. On the other hand, urban design provides an appropriate approach to the Algerian context to implement actions based on the foundation of urban democracy and sustainable development.

The legislative reform in expectation, must allow the State and its decentralized services in the territories to ensure the missions of management, control and regulation of the practice concerning the right of the urbanism up to the scale related to the districts and plot. Only the modernization of management and action approaches in the territories is capable of achieving the expected results. Stakeholders' involvement in what concerns them is simply the best way to get projects to the local level.

Finally, the vision of things in this world changes and evolves according to new knowledge acquired and each new know-how learned. This is how I received this conviction not to emphasize the contradictions as much as the complementarities offered by the aspects of life, because this is the way of sustainability.

Keywords: Urban Strategy, Urban Project, Decision Making, Participation, City, Algeria.



## **Résumé :**

De nos jours et dans le domaine d'architecture et des études urbaines, les « **stratégies urbaines** » occupent une part importante dans la réussite des programmes d'action sur la ville. A cet effet, toute recherche a des impacts attendus sur les plans théorique et pratique. Celle-ci vise à comprendre les fondements et les enjeux de la ville afin de mieux y intervenir en harmonie avec les équilibres existants et en cohérence avec les processus qui favorisent le développement urbain durable.

En l'absence de stratégies urbaines partagées, l'Algérie éprouve un malaise dans le domaine de développement urbain, qui est accentué par les carences des outils et instruments de prise de décisions en cours ; alors que la production de la ville s'accélère, sa gestion n'arrive plus à suivre. En revanche, le projet urbain procure une démarche appropriée au contexte algérien pour mettre en œuvre des actions reposant sur le socle de la démocratie urbaine et le développement durable.

La réforme législative en expectative, doit permettre à l'Etat et ses services déconcentrés dans les territoires d'assurer les missions de gestion, de contrôle et de régulation de la pratique du droit de l'urbanisme jusqu'à l'échelle des quartiers et de la parcelle. Seule la modernisation des démarches de gestion et d'action sur les territoires est capable de réaliser les résultats escomptés. La participation des parties prenantes dans ce qui les concerne est simplement le meilleur garant de faire aboutir les projets à l'échelle locale.

Enfin, la vision des choses dans ce monde change et évolue en fonction des nouvelles connaissances acquises et de chaque nouveau savoir-faire appris. C'est ainsi que j'ai reçu cette conviction de ne pas insister sur les contradictions autant que sur les complémentarités qu'offrent les aspects de la vie, car c'est là la voie de la durabilité.

## **ملخص:**

في الوقت الحاضر ، في مجال الهندسة المعمارية والدراسات الحضرية ، تلعب " الاستراتيجيات الحضرية " دورا هاما في نجاح برامج العمل في المدينة. لهذا الغرض ، فإن أي بحث يتوقع تأثيرات على المستويين النظري والعملي. وهنا ، تهدف إلى فهم أسس وتحديات المدينة من أجل التدخل بشكل أفضل في انسجام مع التوازنات الحالية ومماشيا مع العمليات التي تعزز التنمية الحضرية المستدامة.

في غياب استراتيجيات حضرية مشتركة ، تعاني الجزائر من عدم ارتياح في مجال التنمية الحضرية ، وهو ما تؤكد أوجه القصور في أدوات صنع القرار والأدوات المستخدمة حالياً؛ مع تسارع إنتاج المدينة ، لم تعد إدارتها تماشيا. من ناحية أخرى ، يوفر المشروع الحضري منهجا مناسباً للسباق الجزائري لتنفيذ الإجراءات القائمة على أساس الديمقراطية الحضرية والتنمية المستدامة.

يجب أن يسمح الإصلاح التشريعي المتوقع للدولة وخدماتها اللامركزية في الأقاليم بضمان مهام إدارة ومراقبة وتنظيم ممارسة حق التمدن حتى يصل إلى نطاق الأحياء و التجزئة. سيما فقط تحديداً بنهج الإدارة والعمل في الأقاليم قادر على تحقيق النتائج المتوقعة. إن مشاركة أصحاب المصلحة فيما يتعلق بهم هي ببساطة أفضل طريقة لإيصال المشاريع إلى المستوى المحلي.

و أخيرا تتغير رؤية الأشياء في هذا العالم وتتطور وفقاً للمعرفة الجديدة المكتسبة وكل معرفة جديدة تعلمت. هكذا تلقيت هذه القناعة بعدم التشديد على التناقضات بقدر التكاملات التي توفرها جوانب الحياة ، لأن هذه هي طريقة الاستدامة.

## **Abstract:**

Nowadays, in the field of architecture and urban studies, "**urban strategies**" play an important part in the success of action programs on the city. For this purpose, any research has expected impacts on the theoretical and practical levels. Herein, it aims to understand the foundations and challenges of the city in order to better intervene in harmony with existing balances and consistent with processes that promote sustainable urban development.

In the absence of shared urban strategies, Algeria is experiencing discomfort in the area of urban development, which is stressed by shortcomings in the decision-making tools and instruments currently in use; as the city's production accelerates, its management can no longer keep up. On the other hand, urban design provides an appropriate approach to the Algerian context to implement actions based on the foundation of urban democracy and sustainable development.

The legislative reform in expectation, must allow the State and its decentralized services in the territories to ensure the missions of management, control and regulation of the practice concerning the right of the urbanism up to the scale related to the districts and plot. Only the modernization of management and action approaches in the territories is capable of achieving the expected results. Stakeholders' involvement in what concerns them is simply the best way to get projects to the local level.

Finally, the vision of things in this world changes and evolves according to new knowledge acquired and each new know-how learned. This is how I received this conviction not to emphasize the contradictions as much as the complementarities offered by the aspects of life, because this is the way of sustainability.