

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

BADJI MOKHTAR- ANNABA UNIVERSITY  
UNIVERSITE BADJI MOKHTAR- ANNABA



جامعة باجي مختار - عنابة

FACULTE DES SCIENCES DE LA TERRE  
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE

## Mémoire de magister

En Architecture

### Option

Habitat et développement urbain durable

Présenté par

CHATER Hanane

### ENTRE DESSEIN ET DESSIN :

L'évaluation de la qualité de la forme urbaine issue des nouveaux modes de production d'habitat collectif en Algérie: « *Un essai à partir des programmes LSP dans la ville d'El-Eulma /SETIF* »

Soutenu publiquement le :..... /..... /2015 devant le jury :

<b>Président :</b>	Dr. BOUFENARA Khadidja	MCA	U.B.M.A
<b>Examineurs :</b>	Dr. REHAILIA Hassib	MCA	U.B.M.A
	Dr. MENDJEL Abdelhamid	MCA	U.B.M.A
<b>Rapporteur :</b>	Pr. SPIGA Sassia	Pr	U.B.M.A

باسم الله الرحمان الرحيم

«اللهم علمني ما ينفعني وانفعني بما علمتني وزدني علما»

## *Remerciements*

Je remercie Dieu de m'avoir donné la santé et le courage de terminer ce travail.

Mes parents, « Fatima et Mohamed » qui m'ont voué leurs vie, donné tant d'amour, inculquer tant de valeurs et que dieu les préserve.

A ma sœur « Fairouz », mes chères frères « Zinou » et « Mostapha » et mon mari « Hassen » pour leurs encouragements et soutien.

Je désirai exprimer ma profonde gratitude à ma directrice de recherche madame : Pr. SPIGA Sassia pour m'avoir encadrée, m'aider à améliorer ce mémoire lors de nos différents échanges, et d'avoir de sérieux, de rigueur scientifique, mais aussi d'humour, de gentillesse et d'humilité.

Merci « cher professeur SPIGA » pour le suivi, les orientations, et vos précieux conseils au cours de cette recherche qui m'ont permis de garder foi.

Je tiens à remercier aussi les membres de jury d'avoir accepté d'évaluer mon mémoire et pour l'intérêt qu'ils ont porté pour ce travail, ainsi que tous les enseignants de la post graduation, qui ont assuré mon initiation à la recherche.

Je remercie également les membres et les responsables de la Post-graduation du département d'architecture d'ANNABA pour m'avoir ouvert portes sans aucune limite.

# *Dédicace :*

*Au nom du dieu le clément Miséricordieux*

## **Je dédie ce travail à :**

- Mes très chers parents « *FATIMA* » et « *MOHAMED* », les premières personnes qui ont cru en moi, qui m'ont encouragée et soutenue le long de mon chemin. Merci pour vos sacrifices, dévouement et surtout de m'avoir fait autant de confiance, de n'avoir jamais douté de mes capacités et de m'avoir inculqué les valeurs justes de la vie, avec autant de sagesse. que dieu les préserve et leurs donne tout le bonheur et la bonne santé. Et j'espère que vous êtes fière de moi.

*Merci « Mama » Merci « Papa » de m'avoir écoutée avec autant de patience, de m'avoir encouragée et merci pour votre soutien moral. Sans vous je ne serais jamais arrivée au bout du chemin. « Je vous aime ».*

- Ma sœur « *Fairouz* », mon frère « *Zinou* » et sa femme « *Amina* », mon petit frère « *Mostapha* ». Mes chères, mes complices, mes confidents, qui m'entourent avec beaucoup de protection, d'affection et d'amour.
- Mon Mari « *Hassen* ». Merci de m'avoir aidé, encouragé et merci pour tes sacrifices, patience et compréhension.
- Ma belle-famille.
- Mes tantes et mes oncles.
- Mes amies architectes: « *Amina Nechenache* », « *Hasna Meratla* », « *Imen benattia* », « *Hanane Zegadi* » et « *Inssaf Bouhafis* ». Et mes amies de la PG 2011: « *Romaissa Ouled Cheikh* », « *Nabila Mehalain* » et « *Nessrine Gueroui* ». Merci pour tous les merveilleux souvenirs que nous avons partagés ensemble.

*Hanane*

## INTRODUCTION GENERALE

### 1- Présentation du thème de recherche:

Le débat sur les formes urbaines est depuis quelques années remis au goût du jour, car il est au cœur des enjeux contemporains de développement durable. C'est aussi que l'urbanisme fait un retour à la composition physique des rues, des îlots et des bâtiments en opposition à l'urbanisme moderne qui a détruit la cohésion urbaine créée par la rue, l'espace public et l'îlot urbain.

La fabrication de la ville nécessite une démarche séquentielle, mais non segmentée, en particulier dans la relation entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre. Une chaîne de production de l'espace urbain doit prendre place autour de la pratique de design urbain.

Le design urbain est un champ de pratique professionnelle qui occupe la charnière entre l'architecture et l'urbanisme. Il concerne la conception et la valorisation des formes physiques de la ville, de même que l'aménagement qualitatif et participatif des milieux.

Un projet, pour passer de l'intention à la réalisation, n'exige pas seulement une qualité de conception urbaine mais aussi des programmations et des stratégies d'aménagement pertinentes. C'est l'articulation entre « *Dessein* » et « *Dessin* ».

L'habitat en général et les logements en particulier constituent un problème dont la dimension est internationale. L'Algérie a connu et connaît, encore les effets de la crise de logement. Face à ce phénomène, l'état Algérien a, au cours de la décennie écoulée, inscrit la résorption du déficit en logements en tant qu'axe prioritaire. C'est en 2004 que les autorités Algériennes ont lancé des nouveaux modes de production d'habitat dans le cadre de programme quinquennal 2005-2009.

La notion de « *qualité* » a été négligée dans les logements sociaux en Algérie, du fait que le travail s'effectuait dans la précipitation. Après le séisme de mai 2003, cette notion, dans l'esprit de la grande majorité, portait sur la construction selon les normes antisismiques, car il était constaté alors, en dépit du risque lié à la situation géologique de l'Algérie, qu'on construisait çà et là en deçà de certaines normes, et souvent au mépris de la sécurité. Par la suite la notion de qualité a commencé de prendre place autour de la notion de finition et des matériaux de construction, cet aspect qui a longtemps constitué le talon d'Achille des

constructions souvent bâclées pour des raisons invoquées d'urgence au nom desquelles on sacrifiait souvent jusqu'à l'habitabilité d'un logement.

Dans cette recherche, nous nous intéressons à l'évaluation de la qualité de la forme urbaine produite par les programmes LSP. La qualité n'est pas souvent observable ; c'est pour cette raison qu'on a fixé des critères d'évaluation de la qualité de la forme urbaine selon des références méthodologiques (CERRTU/ annexe 01) et expériences étrangères (Poitou-Charentes/ chapitre IV). Ces critères seront notre fil conducteur dans l'élaboration de notre instrument de recherche afin de pouvoir établir une grille d'évaluation de la qualité de la forme urbaine de notre cas d'étude dans la ville d'El Eulma/ Sétif.

## **2- Contexte et actualité du thème de recherche :**

### *❖ Le contexte international :*

Le design urbain est une invention moderne même si un certain nombre de références utilisées peuvent avoir des origines anciennes.

Le champ de *design urbain* prend place dans un débat actuel qui s'est développé depuis des années. Ce débat touchait plusieurs pays Anglo-saxons, l'Amérique du nord et plus tardivement quelques pays d'Europe et notamment la France. Il passe par des personnes, des conférences et séminaires, des articles et des ouvrages, mais aussi par des projets et des pratiques. Il y a une demande en design urbain généralisée, qu'il s'agisse des grands projets urbains dont l'objectif est le rayonnement international, de création de nouveaux quartiers, de nouvelles infrastructure, ou de programmes de logements. Un véritable renouvellement des conceptions architecturale et urbaines se fait jours.

Le design urbain introduit de nouvelles méthodes et de nouveaux outils pour mettre en phase programmation, exigences des maîtres d'ouvrage et attentes des utilisateurs avec les maîtres d'œuvres. C'est mettre en phase dessein avec dessin. Quel que soit son échelle, il fait appel à toutes les parties prenantes et intègre les mécanismes de gestion.

Ainsi, le retour au design urbain s'est manifesté à travers l'apparition récente de ce terme français dans les programmes d'enseignement comme une formation professionnelle spécialisée dans des universités internationales (Montréal, Laval, la France...) où il trouve des définitions assez précises de cette nouvelle discipline :

➤ ***Objectifs du programme de maîtrise individualisée en design urbain à l'université de Montréal :***

« Le but du programme est de former des spécialistes du design urbain aptes à intervenir dans des milieux urbains ciblés par des projets de requalification ou de revitalisation, à concevoir de nouveaux espaces urbains, tant au centre qu'en périphérie, à concevoir des ambiances urbaines et des lieux publics aux appropriations multiples. Ces compétences ont trait principalement à l'analyse de la forme urbaine, à la composition urbaine, à l'évaluation et à la gestion des projets, au travail en équipe multidisciplinaire. Elles s'appuieront sur une connaissance des processus de formation des ensembles urbains, vus dans une perspective historique et systémique. À la faveur d'une approche interdisciplinaire, l'accent est mis sur le développement d'une capacité d'analyse des ensembles urbains en vue de la formulation de diagnostics clairs, de même que sur l'élaboration de projets novateurs et sur leur suivi. »<sup>1</sup>

➤ ***La formation de maîtrise en design urbain à l'université de Laval :***

« La formation en design urbain est multidimensionnelle et repose sur l'intégration de connaissances variées lors de l'élaboration de projets. Le programme a pour objectifs généraux :

- De permettre l'acquisition d'une connaissance approfondie de ce champ de l'activité professionnelle et d'une formation poussée à l'analyse, à la synthèse et à l'évaluation critique des milieux urbains;
- De connaître la nature, les fondements théoriques, les finalités et les limites du design urbain comme champ de connaissances et de recherche;
- De savoir utiliser une diversité d'approches conceptuelles et méthodologiques pour la conception de projets de design urbain et pour l'élaboration d'outils de contrôle de la forme urbaine;
- De développer des attitudes responsables sur les plans culturel et environnemental dans l'approche des problèmes d'aménagement. »

➤ ***Master 2 professionnel urbanisme et aménagement, spécialité Design urbain à Aix-Marseille Université :***

« La manière de faire de l'urbanisme est en constante évolution, « *l'urbanisme de projets* » s'est substitué à « *l'urbanisme de plan* ». La spécialité Design urbain, unique en France, répond à cette évolution, qui s'exprime au niveau international.

Le Design urbain réagit à une perte d'identité urbaine, au refus de l'histoire des lieux et de ses habitants pour formuler une nouvelle proposition : faire de l'urbanisme la discipline capable de transformer les espaces abstraits en lieux signifiants, appropriables par les habitants et les

usagers. L'objectif est de renforcer le lien identitaire qui lie l'homme à son environnement. Le Design urbain développe alors une approche à la ville, fondée sur une lecture des composantes physiques de l'espace urbain à l'échelle du piéton et de leur interrelation, sans nier la profondeur historique, les spécificités culturelles et les représentations sociales.

Le Design urbain intervient à toutes les échelles : l'intégration d'un projet dans son contexte ne peut être dissociée d'une réflexion sur les relations entre les parties et le tout, et réciproquement. Le Design urbain associe les professionnels, les commanditaires et, surtout, les citoyens dans une démarche de projet interactive et ouverte pour réaffirmer la cohérence de l'expérience urbaine.

Cette spécialité réintroduit fortement dans l'enseignement en urbanisme : la composition urbaine, la participation citoyenne, la culture des formes urbaines et des architectures, le dessin. Fondée sur une appréhension raisonnée du projet, la formation développe une qualité de traitement de la ville tant en périphérie qu'au centre, avec une prise en compte de l'environnement naturel, la préservation du patrimoine, la compacité des quartiers aménagés, le développement des transports en commun et des modes doux. »<sup>2</sup>

Concernant les espaces d'habitat, la demande en design urbain formulée par les maîtres d'ouvrage, et les usagers face à l'évolution du contexte met les maîtres d'œuvre en situation de défi de répondre aux nouvelles exigences de qualité dans la conception architecturale et urbaine.

Le designer urbain conçoit, planifie et aménage des espaces de vie qui répondent à de multiples considérations : économiques, sociales, politiques et environnementales.

Si on résume le rôle du designer urbain, celui-ci doit tenir compte des valeurs et des aspirations de la communauté où se construit un projet urbain. En d'autres termes, son rôle social consiste à créer, protéger et restaurer la cohésion des expériences humaines de la forme urbaine :

- articuler la forme et les composantes programmatiques des conjonctures urbaines;
- offrir des lignes directrices pour la création et le développement d'une ville;
- tisser du lien entre les espaces publics et privés, les infrastructures urbaines et les bâtiments, les réseaux routiers et les places publiques;
- assurer les connexions entre les différentes échelles;

- répondre aux besoins physiologiques, sécuritaires, identitaires, cognitifs, d'appartenance, d'intimité et d'estime d'une communauté;
- œuvrer en faveur de la conservation de l'environnement naturel et de la gestion efficace des éléments naturels en territoire bâti;
- regarder le site dans son ensemble, en l'observant dans sa grande échelle, mais aussi en s'occupant des détails;
- servir de communicateur et de vulgarisateur, d'agent de liaison, d'accompagnateur, de facilitateur et d'animateur.<sup>3</sup>

❖ *Le contexte national (l'Algérie) :*

A l'instar des pays en développement, les villes algériennes sont caractérisées par une urbanisation galopante liée à la pression démographique, produisant un véritable dysfonctionnement dont la principale expression est révélée par le secteur de l'habitat collectif.

En Algérie, ce secteur, monopolisé par l'état est le symbole de l'échec du développement urbain. Préoccupé par la crise chronique de logements, celui-ci a adopté une démarche simplifiée à l'extrême qui consiste à inscrire des programmes et à les réaliser sur des sites vierges et des terres agricoles en extension de la ville, sans prendre en compte la qualité du logement ni celle de la forme urbaine que la réalisation de ces programmes induit. Ce problème de la qualité des espaces d'habitat est en général expliqué par la difficulté des acteurs de la ville à établir un programme et une conception des logements et des espaces d'accompagnements adéquats. En cela sont pointés les outils techniques de la production de l'habitat vieillis et la démarche inadaptée aux exigences actuelles.

De ce fait, le programme des logements sociaux participatifs « LSP », inscrit au titre du plan quinquennal 2005/2009, a été voulu pour répondre au souci de « bannir les cités dortoirs » et doter les espaces d'habitat et les équipements publics (poste, centre de santé, école, crèche,...). Ce sont les deux objectifs qui ont été évoqués par le gouvernement.

Le programme LSP consiste en la réalisation de logements par des promoteurs, souvent privés, conformément à des spécifications techniques et des conditions financières définies par l'Etat. Ce segment est destiné aux citoyens à revenus moyens.<sup>4</sup>

Pour la réalisation de ces programmes d'habitat, toutes les villes algériennes deviennent d'interminables chantiers. Ainsi, divers dispositifs réglementaire et législatifs en matière de politique d'habitat et d'urbanisme (expropriation, loi sur les réserves foncières communales,...), et même financière (engagement et aide de l'État), ont été élaborés pour la production en masse de logements et d'équipements.

De nombreux chantiers de ce programme étaient en souffrance à travers le territoire national. Le ministère de l'Habitat impute généralement le retard de ces chantiers aux défaillances des promoteurs.<sup>5</sup> Les projets issus des programmes LSP connaissent des difficultés à se réaliser : faible réponse aux appels d'offre parmi les entrepreneurs algériens, faible maîtrise technique et économique (hausse des coûts des projets); l'utilisation de techniques vieilles d'où l'investissement dans la modernisation des moyens et des outils de construction. La politique du gouvernement algérien va vers l'accompagnement des entrepreneurs algériens pour faciliter l'accès aux financements bancaires pour la modernisation des équipements et moyens de construction. En réalité l'objectif premier relevé par les observateurs est la réalisation des programmes de logements dans les délais fixés.

### **3- Problématique :**

*« Les véritables problèmes urbains sont des problèmes d'articulation, et non pas des problèmes de division. »*

- (MARCEL RONCAYOLO<sup>6</sup>, 2002) -

Faire la ville est complexe et exige une parfaite maîtrise des enjeux territoriaux, environnementaux, économiques et sociaux. Avec un travail de collaboration entre le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage.

L'urbanisation en Algérie a toujours évolué en fonction des données politiques et économiques. Les différents gouvernements, qu'a connu l'Algérie depuis son indépendance, ont agi presque de la même manière et de la même stratégie avec tous les programmes de logements. La politique de l'habitat en Algérie est orientée principalement vers la production massive de logements avec l'objectif d'atteindre des résultats d'ordre quantitatif et non qualitatif des espaces d'habitat.

---

Ces dernières années en Algérie, et après la nouvelle stratégie de l'habitat qui se base sur l'économie de marché, on assiste à une diversité de l'offre pour répondre aux besoins en logements des citoyens (*le logement social, le logement rural, le logement social participatif, la location-vente, le logement promotionnel, la vente sur plan*). Mais ces programmes de logements ne diffèrent en rien par leur approche méthodologique et stratégique et sauf l'intitulé de programme et la procédure d'acquisition de logement qui change (par ce que chacune de ces formules est destinées à une tranche précise de la société, selon les revenus). Il est remarquable aussi que les décideurs changent le titre de programme sans changement de contenu par exemple le L.S.P était remplacé par le L.P.A<sup>7</sup> sans aucun nouveau objectif différent bien définit.

Cette situation confirme l'incapacité des maîtres d'ouvrage à proposer une programmation urbaine efficace qui répond aux attentes des habitants et le manque du travail sur *le Dessein* en Algérie. Comme l'illustre ALAIN Logeoux<sup>8</sup> : « *On n'est jamais dans deux situations identiques, jamais dans le même contexte politique, géographique, social. On ne peut donc jamais être dans un système qui se répète...* »

El Eulma est une ville située dans l'Est Algérien dans les hauts plateaux sétifiens. Elle se présente comme un pôle commercial attractif à l'échelle nationale. Cette ville a connu une urbanisation multidirectionnelle et un développement urbain rapide dû à la réalisation des bâtiments en série sur ses bords. Et les constructions issues des programmes LSP constituent le processus principal de ce développement urbain. La ville a commencée d'effacer ses propres tracés et la logique de la composition de ses formes urbaines par rapport à son noyau de formation.

Le POS 02 constitué une portion issue des divisions sectorielles du territoire, cette division n'oriente pas les actions d'aménagement de manière coordonnée et cohérente dans le temps et dans l'espace ce que résulte une zone de *non-programmation* qui aboutissent à de fréquent déséquilibre socio fonctionnelle et une forme urbaine désarticulé avec la forme globale de la ville.

Les normes et les règles d'aménagements définis par le POS 02 sont inadaptées au contexte réel et aux exigences actuelles des habitants à cause de l'absence d'une vision stratégique dans le processus d'élaboration des programmes LSP. Ces programmes sont intégrés dans le

POS 02 de la ville d'El Eulma sans diagnostic et sans évaluation des impacts sociaux, économiques et environnementaux des actions proposées.

L'insatisfaction des habitants par la réalisation des logements sociaux participatifs dans notre cas d'étude se (Z1/ POS 02) se présente par les modifications et les transformations apportés au niveau de la conception de leurs logements (plan et façade) et même de l'espace extérieur. Ce que confirme l'incapacité des maîtres d'ouvrage à établir un programme qui répond aux attentes des utilisateurs à cause de l'absence de la concertation et la communication entre les parties prenantes dans la phase « programmation » et l'incapacité à définir l'objectif de projet, son calendrier et le budget consacré pour sa réalisation (le dessein). Le résultat attendu est le retard de réalisation des projets et l'échec d'atteindre la qualité de la forme urbaine (le dessin). C'est donc l'incapacité aussi des maîtres d'œuvre à réfléchir sur une conception nouvelle et sortir de l'ordinaire pour articuler entre les objectifs du programme et les attentes des habitants. Cette insatisfaction des usagers est généralisée au niveau de la programmation et de la conception.

Comme les maîtres d'œuvres sont des professionnels, ils doivent accompagner les maîtres d'ouvrage dans la phase programmation pour proposer des solutions et des orientations qui répondent aux attentes actuelles des futurs utilisateurs.

La programmation urbaine doit renouer avec la forme urbaine. La ville n'est pas seulement faite de fonctions, de droits d'usage des sols et de rapports sociaux, c'est aussi des formes et des paysages qui stimulent négativement ou positivement notre sensibilité. Ces formes doivent être de qualité et, pour cela, elles doivent être programmées et composées.

Le besoin de plus en plus aigu d'établir une démarche de design urbain en Algérie devient essentiel pour aboutir à une « qualité de la forme urbaine ». Mais l'absence de la qualité dans la production des espaces d'habitat « LSP » est-elle liée au manque d'articulation entre la programmation et la conception et de mettre au centre de processus les attentes des usagers ?

Dans ce contexte, les questions de recherche que nous interrogeons sont les suivantes :

**Dans quelle mesure pouvons-nous nous inspirer de la démarche du design urbain pour rendre compte de l'absence de la qualité de production des espaces d'habitat « LSP » ?** Cela revient à formuler une autre question : **Quelle pertinence peut avoir l'adoption du design urbain pour pallier le manque**

## **d'articulation entre la programmation (Dessein) et la conception (Dessin) et mettre au centre du processus les attentes des usagers ?**

### ➤ *Hypothèses :*

Le contrôle de développement urbain de la ville passe par le contrôle de ses formes urbaines. Notre hypothèse considère que la maîtrise de la forme urbaine et de sa qualité consiste à mettre en relation, d'une manière rigoureuse et dialectique, les desseins et les dessins de la ville. On divise l'hypothèse en deux parties pour faciliter la compréhension de notre objectif de recherche :

#### *1. La production des espaces l'habitat LSP dans les villes Algériennes en générale et la ville d'El Eulma en particulier peut s'expliquer par :*

- Un vide structurel entre la conception programme et la conception urbaine dans la démarche d'élaboration des projets d'habitat. Ce vide est traduit par le manque du travail sur le dessein et la désarticulation fonctionnelle entre la programmation et la conception.
- L'absence d'une gouvernance urbaine efficace et d'un travail de collaboration entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre pour répondre aux attentes et aux exigences actuelles des usagers.

#### *2. La forme urbaine est un dessin (conception urbaine) fondé sur un dessein (contenu-programme) dont le premier doit incarner le second, et le second doit orienter le premier pour aboutir à une qualité de la forme urbaine :*

- Le « LSP » est un programme sans aucun plan-guide d'orientation pour les maîtres d'œuvres et ne vise pas la qualité de la forme urbaine comme un objectif dans le processus de leur élaboration.
- Le design urbain associé à la fois dessein et dessin. C'est une démarche pour guider les décisions programmatiques et d'aménagement (le dessein) et un outil de valorisation et d'amélioration des espaces d'habitat (dessin).

➤ **Objectifs de travail :**

Dans la présente recherche, il s'agit de comprendre le dessein (le processus de programmation LSP) et ce qu'il donne comme dessin (l'évaluation de la qualité de la forme urbaine issue par les programmes LSP).

**4- Méthodologie :**

Notre problématique nécessite, pour être gérée de manière efficace, une méthodologie. Elle repose sur l'évaluation de la qualité de la forme urbaine issue des nouveaux modes de production d'habitat collectif en Algérie et pour étudier ce constat, nous avons pris comme exemple: La zone I du POS 02 en extension de la ville d'El Eulma. Cette dernière constituée un site d'accueil important des programmes LSP dans la ville.

Pour évaluer la qualité de la forme urbaine de notre cas d'étude, la méthode suivie par le groupe CERTU peut être utilisée. Cette méthode consiste à évaluer la qualité de la forme urbaine sur la base des critères bien identifiés sous l'angle de développement durable afin d'établir notre grille d'analyse.

Pour vérifier les hypothèses de notre recherche, il s'agit de comprendre le processus de programmation LSP et ce qu'il donne comme dessin (les espaces d'habitat produit par le programme LSP). Divers outils méthodologiques de recherche seront utilisés pour s'appuyer la grille d'analyse.

• **Méthodes employées et approche valorisées :**

Selon Rémi BACHELET<sup>9</sup>, Les grandes familles des méthodes sont <sup>10</sup> :

- 1- Les entretiens ;
- 2- Les questionnaires ;
- 3- L'analyse de données secondaires ;
- 4- L'observation directe.

Ces différentes méthodes peuvent être combinées et permettre des recoupements, on parle alors de triangulation.

Le passage en revue des approches et méthodes susceptibles d'être utilisées dans la recherche en cours, nous a permis de planifier la démarche analytique qui convient le mieux pour appréhender les relations hypothétiques de notre recherche.

Cette recherche porte sur l'articulation entre « Dessen et Dessin » et « l'évaluation de la qualité de la forme urbaine ». Afin de vérifier les hypothèses, nous avons mobilisés les 04 méthodes complémentaires :

- **L'entretien** : qui cible les maîtres d'ouvrage (*annexe 02*) et les maîtres d'œuvre (*annexe 03*) afin de mesurer leur sensibilité envers la pratique de design urbain.
- **Le questionnaire** : qui cible les habitants afin de vérifier leur satisfaction envers le programme LSP et la qualité de la production des espaces d'habitat par ce dernier. (*annexe 04*)
- **L'observation directe** : Les données sont collectées visuellement de la situation par les sorties sur terrain d'étude.
- **L'analyse de données secondaires** : On se base sur un corpus de données existantes (documents écrits, textes législatifs, archives administratives...) Pour analyser et comprendre le programme LSP « *analyse de dessein* ». Ainsi, l'évaluation de la qualité de la forme urbaine se fera à travers l'étude des dossiers techniques (plans, cartes, photos) de notre échantillon d'étude « *analyse de dessin* ». cette méthode a pour but de s'assurer les résultats de questionnaire et d'entretien. Elle vient alors les compléter. (*Tableau 01*)

**Tableau 01:** Présentation synthétique des méthodes d'analyse de dessein et de dessin.

Analyse de « Dessen »	Analyse de « Dessin »
<p><u>Echantillon</u> : le programme LSP</p> <p><u>Objectif</u> : analyse de la programmation urbaine par rapport aux attentes des habitants.</p>	<p><u>Echantillon</u> : le POS 02 dans la ville d'El Eulma.</p> <p><u>Objectif</u> : évaluation de la qualité de la forme urbaine issue du programme LSP. Cette évaluation se fera selon la grille d'analyse de la qualité de la forme urbaine proposée par le groupe CERTU.</p>

- **Structure de mémoire :**

Après l'introduction générale dans laquelle nous présenterons le thème de recherche, son contexte, la problématique et enfin la méthodologie du travail. Le mémoire s'articule autour de six (06) chapitres et chaque chapitre : (*Tableau 02*)

- Commence par une *citation* d'un célèbre ;
- Et comporte une *introduction* ;
- 03 Sections et chaque section décomposée en 03 sous-sections ;
- Une conclusion.

Le premier chapitre de notre recherche jettera la lumière sur la pratique de design urbain et aide à la compréhension des concepts de dessin et de l'habitat.

Le deuxième chapitre s'intéressera à la définition de la forme urbaine et l'enjeu de sa qualité.

Le troisième chapitre sera consacré à une brève présentation de l'habitat en Algérie et ses modes de production ainsi de la forme urbaine et la définition des programmes LSP.

Le quatrième chapitre sera réservé à la présentation des expériences étrangères en design urbain.

Le cinquième chapitre s'attellera à démontrer la relation hypothétique liant la qualité de la forme urbaine (les espaces d'habitat LSP) à l'articulation entre la programmation (le dessin) et la conception (le dessin) avec la vérification de la mise au centre de processus production de l'habitat les attentes des habitants. Permettront de vérifier l'hypothèse de travail et répondre à la question de recherche.

Le sixième et le dernier chapitre est un chapitre synthétique, il aborde les recommandations et la nécessité de s'approprier la pratique de design urbain en Algérie

La conclusion générale synthétisera les résultats obtenus, afin de dégager les différents aspects qui contribueront à assurer la qualité dans la production des espaces d'habitat.

Tableau 02 : Structure de mémoire.

	<b>Chapitre 01</b>	<b>Chapitre 02</b>	<b>Chapitre 03</b>
<b>Titre</b>	Tentatives de compréhension conceptuelle et opérationnelle : Le design urbain relève de l'articulation entre « Dessein » et « Dessin »	Le design urbain est un processus de conception et de valorisation de la qualité de la forme urbaine	La politique de l'habitat et la forme urbaine en Algérie : Le programme de logement social participatif (LSP)
<b>Citation</b>	<i>« Le design urbain n'est pas une utopie, mais un champ d'action. Il ne propose pas un modèle, mais une démarche »</i>	<i>« La forme urbaine peut être définie comme le produit tridimensionnel des processus de développement urbain qui sont guidés par la pratique explicite ou implicite, de l'urbain design ».</i>	<i>« ...La ville est un ensemble complexe d'éléments en interaction organisés en fonction d'un but... »</i>
	<b>Chapitre 04</b>	<b>Chapitre 05</b>	<b>Chapitre 06</b>
<b>Titre</b>	Les dessins de la ville à ses desseins : expériences et pratiques étrangères en design urbain	L'évaluation de la qualité de la forme urbaine produite par les programmes LSP dans la ville d'El Eulma	Vers une pratique de design urbain en Algérie
<b>Citation</b>	<i>« Le dessin de la ville est toujours issu du dessein de la société qui la produit. Et donc voici qu'une société enfin consciente élabore le dessein du mieux-vivre et dessine la ville durable... »</i>	<i>« Le design ne consiste pas à parler des objets mais d'une méthode, d'une manière de voir et de pratiquer qui a pour objectif de prendre en compte autrement les usages traditionnels et nouveaux, dans le processus de programmation, de conception et de réalisation des logements. »</i>	<i>« L'avenir, tu n'as point à le prévoir mais à le permettre »</i>

En résumé la structure de mémoire en deux parties :

➤ *Partie théorique :*

Dans laquelle, nous avons élargie nos connaissances théoriques de notre thème de recherche, et cela en consultant divers documents écrits (ouvrages, articles, rapport des revues, magazines et conférences), ces documents traitent liés à notre thème de manière générale (document thématique), et de manière spécifique à notre site d'étude (document d'appuis). À ces documents s'ajoutent d'autres documents cartographiques (palans, cartes, schémas et photos) et méthodologique.

➤ *Partie pratique :*

Cette étape se caractérise par plusieurs déplacements et sorties sur notre site d'étude, ces sorties se sont avérées nécessaires à l'affinement et à récolte des connaissances et des données.

Ainsi l'importance de prise de photos sur terrain, la réalisation des entretiens avec les maires d'œuvre et les maîtres d'ouvrage et du questionnaire interviews avec les habitants sont nécessaires.

## **CHAPITRE I :**

### **Tentatives de compréhension conceptuelle et opérationnelle :**

#### **Le design urbain relève de l'articulation entre « Dessein » et « Dessin »**

*« Le design urbain n'est pas une utopie, mais un champ d'action. Il ne propose pas un modèle, mais une démarche »* —

**ANNICK GERMAIN, 1991–<sup>11</sup>**

#### **INTRODUCTION :**

Le projet c'est d'abord un nouveau regard, un nouvel état d'esprit avant même la conception d'un espace ou d'un lieu. Le design urbain est une nouvelle discipline qui implique plusieurs professions et elle est intéressante pour « *désigner* » à la fois le contenu du projet « *dessein* » et sa formalisation « *dessin* ».

La 1<sup>ère</sup> section de ce chapitre aborde principalement le cadre de réflexion sur les concepts « *Dessein* » et « *Dessin* » et aide à la compréhension que le design urbain relève de l'association entre ces deux derniers. La 2<sup>ème</sup> section s'attache à la recherche de définition de design urbain, la naissance de cette discipline et ses enjeux et on s'attachera à présenter les composante clés de la démarche de design urbain dans la 3<sup>ème</sup> partie de ce chapitre.

Le « *Design urbain* » est une approche de l'urbanisme qui appréhende le projet en termes de composition urbaine au service de la création de nouveaux quartiers et de la réparation des tissus existants, mettant au centre du processus de conception les habitants et les usagers de l'espace urbain. L'étude de cette approche peut prendre différentes orientations, sa diversité et sa signification sont justement source de débats.

## **I. 1. Origine des concepts et innovation terminologique :**

### **I.1.1. La notion du « design » associé à la fois « dessein » et « dessin » :**

Les noms *dessin* et *dessein*, aujourd'hui de sens différents, ont une même étymologie. En effet, le verbe *dessiner* (anciennement *desseigner*, *dessigner*) a longtemps eu en français la double signification de « projeter » et de « tracer les contours de ». Issu de ce verbe, le nom *dessein* a quant à lui signifié à la fois « projet » et « représentation graphique ». Mais depuis la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, *dessin* et *dessein* ne sont plus de simples variantes orthographiques du même mot. Tout au plus peut-on dire qu'aujourd'hui, en un certain sens, le *dessin* est d'abord un *dessein*, c'est-à-dire un *projet* de l'esprit qui se traduit par une œuvre matérielle.

Le nom *dessin* désigne le plus souvent l'art de représenter des objets, des figures, etc., par un moyen graphique, ou encore le résultat de cet art.<sup>12</sup> On emploie aussi *dessin* avec le sens de « contour, ligne » et, par extension, avec le sens de « configuration d'ensemble ». Par ailleurs, l'expression *faire un dessin à quelqu'un* signifie « lui expliquer clairement ».

Quant au nom *dessein*, de registre soutenu, il signifie « intention, projet ». Il figure dans quelques locutions telles que *à dessein* « exprès, intentionnellement », *dans le dessein de* « en vue de », *avoir dessein de* « projeter de », *avoir des desseins sur quelqu'un ou quelque chose* « former des projets concernant qqn ou qqch. », *sans dessein* « sans intention précise »<sup>13</sup>. Au Canada, *sans-dessein* est employé comme nom ou comme adjectif pour parler d'une personne peu intelligente.

Enfin, notons que *dessein* est souvent usité au pluriel, soit pour marquer simplement la pluralité, soit avec une intention rhétorique ou poétique particulière.<sup>14</sup> Au pluriel, *desseins* peut impliquer une pluralité non seulement d'intentions mais aussi de combinaisons de l'esprit conçues pour atteindre un but.

### **I.1.2. La naissance de « Design urbain » :**

Où est né l'enseignement de l'*Urban Design* ? Plusieurs universités étasuniennes en revendiquent la paternité; notamment Le M.I.T<sup>15</sup>. L'origine de l'*Urban Design* se situe au moment où JOSEP LLUIS SERT ouvre une formation portant ce nom à la *Graduate School of*

---

*Design* de Harvard en 1953. Et en Avril 1956 il organise la première conférence importante sur l'*Urban Design*. Dont l'objectif été clair:

« *This Invitation Conference is intended to be exploracy, not didactic, and to try and find a common basis for the joint work of the Architect, the Landscape Architect, and the City Planner in a field of U.D* ». (Gosling, 2003)<sup>16</sup>

Pour SERT, l'*Urban Design* fait partie du *City Planning* et traite essentiellement de la forme physique de la ville. Mais pour nombre des participants, dont JANES JACOBS, il apparaît que l'urbanisme de l'*Urban Design* se perçoit comme une expérience urbaine totale qui comprend à la fois les aspects esthétiques, spatiaux, sociaux, environnementaux, politiques et économiques. Comme le suggère Galbraith, la ville doit devenir un acteur et un investisseur à part entière.

Les deux premières décades – de 1960 à 1980 – à une recherche de l'identité étasunienne sur le plan de l'image et sur celui de la société. D'une certaine façon, l'*Urban Design*, comme plusieurs mouvements apparus dans ces années, sert de relais à une remise en cause profonde de la société et de ses pratiques.

En dehors des livres de Jacobs, de Cullen et de Lynch, les ouvrages et les travaux de Tunnard (1963), Halprin (1963), Blumenfeld (1967), Bacon (1967), Peets (1968), Banham (1971), Barnett (1971), Alexander (1977) Venturi (1977) et Rowe (1978) montrent la diversité des recherches et des théories mais également, pour la plupart de ces auteurs, la volonté de faire émerger l'*Urban Design* comme une science. Il est important de rappeler que, dans cette première phase de l'*Urban Design*, pour des théoriciens comme Venturi ou Banham, il ne s'agit surtout pas de s'identifier à un urbanisme européen (pour Venturi, la *piazza* est antiaméricaine), même si les réalisations d'Halprin à Portland prouvent le contraire, mais d'inventer un référent original.

Le mouvement de l'*Urban Design*, à partir des années 1980 se développe selon deux directions. La première est d'ordre participatif et s'appuie sur l'*Advocacy Planning*<sup>17</sup>. La seconde direction est d'ordre pédagogique et concerne un enseignement qui éprouve une difficulté à trouver une place à cette nouvelle discipline. Par contrecoup cela crée un vide qui favorise la montée en puissance de l'architecture qui tend à occuper toute la place.

« *There is a crisis in urban design education. While the teaching of city planning has focused on policy planning, and architectural education has continued to emphasize the design of individual buildings, education for the emerging field of urban design has attempted to bridge the gap. However, these efforts have been scattered, diverse and uncoordinated.* »<sup>18</sup> (Ferebee, 1981)

Les architectes, reconnus comme « *les plus aptes à manipuler le langage des formes* » (Shon, 1985), se veulent les dépositaires de la discipline. S'engage alors un débat entre les tenants d'un design architectural et ceux qui tentent de conserver à cette discipline son caractère polyvalent tourné sur l'espace, le social et l'environnement. Pour contrecarrer la volonté hégémonique des architectes, Barnett (1982) propose sa formule «*designing cities without designing buildings*». <sup>19</sup> Malgré les travaux de Lynch ou d'Alexander, d'Allan Jacobs, de Shirvani et de Trancik, ou bien encore d'environnementalistes comme McHarg, on constate l'importance de plus en plus grande que prend la profession des architectes dans le domaine de l'*Urban Design*. Il s'agit pour eux, à travers des travaux d'historiens comme Braunfels, Spreiregen ou Broadbent de justifier la prédominance de l'architecture sur toutes les autres interventions urbaines. À cet égard la traduction dans l'ouvrage de Braunfels de *Stadtbaukunst*, en *Urban Design* est assez révélatrice de l'état d'esprit des architectes.

D'autre part les succès remportés par les travaux des architectes notamment dans les centres villes sous forme de remodelages commerciaux (Frieden et Sagalyn, 1989) avaient l'intérêt de présenter au public des réalisations concrètes et souvent esthétiquement réussies. Ces réalisations pouvaient passer sans distinction comme des travaux d'*Urban Design*. On retrouvera dans cette appropriation de l'*Urban Design* par les architectes, un retour à l'urbanisme de composition urbaine comme promotion ou propagande d'un pouvoir avant tout économique.

Ce mouvement ne fait que s'amplifier dans la décennie qui suit. Ross King rappelle clairement que «*Architecture and urban design, like other forms of artistic productions...*»<sup>20</sup>. À la différence de la décennie précédente, on peut constater l'émergence d'une littérature critique qui dénonce par exemple le développement d'un urbanisme de décors de «*parcs à thèmes*» (Sorkin, 1992), annonçant le *placemaking*<sup>21</sup> et ses dérivés.

C'est dans cette perspective que les années 1990 voient la naissance du mouvement *New Urbanism*<sup>22</sup>. Ce mouvement qui rencontre un écho international, poursuit l'objectif de répandre un urbanisme aux références historiques purement formelles mais à forte valeur nostalgique dans le choix de ses références partie européennes, partie jeffersoniennes, partie *west coast*. Son formalisme lui assure un succès immédiat et il devient rapidement le modèle d'une nouvelle tendance, urbaine et surtout suburbaine de luxe. L'exemple du *New Urbanism* illustre d'autant plus ce qui se passe qu'il véhicule l'idée d'un *Urban Design* totalement vidé de son contenu référentiel initial et uniquement tourné vers une esthétique des espaces conçus comme des décors.

L'expérience du *New Urbanism* n'est cependant pas complètement négative. Il permet à la société étasunienne de prendre conscience de l'espace public comme un bien commun et appropriable – ce qu'avait déjà défendu Jane Jacobs – et comme un lieu de sociabilité. Les enjeux commerciaux qui sous-tendent cet urbanisme en ont souvent fait un lieu de ségrégation sociale. Certaines opérations, tant aux États-Unis qu'en Europe (les réalisations de Boffil en France et en Espagne par exemple) ont suffisamment frappé l'imagination de la population pour espérer y voir les débuts d'une prise de conscience de la ville comme lieu attractif d'expérience sociale et de valorisation.

Aujourd'hui, le débat reste ouvert entre les partisans d'un *Urban Design* exclusivement sous le contrôle des architectes et ceux qui cherchent toujours à autonomiser cette discipline pour en faire un outil à part entière de l'urbanisme : *Making City Planning Work* d'Allan Jacobs (1980), *An Introduction to Urban Design* de Jonathan Barnett (1982) ou bien encore *Urban Design, the American Experience* de John Lang (1994).

L'*Urban Design* a une suffisamment longue histoire pour devenir à son tour un sujet historique et des auteurs comme Gosling (*The Evolution of American Urban Design*, 2003) permettent de mettre cette pratique en perspective et de commencer à en comprendre le sens et les possibilités offertes.

- **Question de vocabulaire :**

*Quelles sont les différences entre urban design, city design, design urbain, projet urbain et composition urbaine ?*

Il y a une véritable difficulté à harmoniser tous ces termes entre eux. La question reste ouverte de savoir s'il est possible de leur trouver un sens commun.

---

**Chapitre I :**  
**Tentatives de compréhension conceptuelle et opérationnelle : Le design urbain relève de l'articulation entre «Dessein » et «Dessin »**

*Design urbain, Civic Design, Urban Design, City Design*, et de nombreux autres termes sont utilisés aujourd'hui, souvent dans la plus grande confusion, pour désigner des interventions de natures variées sur le tissu de la ville et sur l'espace urbain.

Le mot design urbain, pour Samuels<sup>23</sup>, est plutôt une traduction de « *progettazione urbana* » (projetation urbaine) qui « *charrie une partie des connotations péjoratives attachées aux expressions anglaises de urban composition ou civic design* ». <sup>24</sup> Il observe qu'en Grande-Bretagne, *l'urban design* n'a pas de base institutionnelle et ne bénéficie que d'un statut marginal. Il a permis, dans les années 1970, de créer sous ce nom des programmes d'enseignement « post-gradué » accueillant à la fois des architectes et des urbanistes, mais seul celui d'Oxford subsiste comme programme à plein temps.

Et également, l'apparition du concept « *City Design* » sous la plume de Kevin Lynch<sup>25</sup>. Aujourd'hui, après des années de polémiques, surtout chez les urbanistes américains, la notion d'*Urban Design* semble chez un certain nombre d'auteurs avoir pris une orientation nouvelle. Elle cherche à centrer son champ d'action sur le contrôle de la forme urbaine en intégrant l'espace public, l'usager, l'ingénierie, le paysage et l'enveloppe construite<sup>26</sup>. Cette notion thématiquement cohérente peut devenir un outil de projection, de production et de contrôle de l'espace urbain. Il est alors possible d'envisager que le *design urbain* et l'*Urban Design* puisse correspondre à une seule et même pratique.

Le *Tableau 03* a pour objet de proposer les interprétations parallèles de concepts ou de paradigmes utilisés en Amérique et en Europe :

**Tableau 03:** Les significations comparatifs entre Urban design/ Design urbain

URBAN DESIGN / AMÉRIQUE	DESIGN URBAIN / EUROPE
Urbanisme de territoire	Urbanisme de lieux
Délégation privée	Action publique (Action directe publique)
Financement privé (ou PPP)	Financement public
Importance de l' <i>image</i> historique Moderne / antique	Importance de l' <i>histoire</i> Périodes historiques
Urbanisme d'objets (L'objet marque son territoire)	Urbanisme d'espaces (L'objet définit le lieu et le contrôle)

**Chapitre I :**  
**Tentatives de compréhension conceptuelle et opérationnelle : Le design urbain relève de l'articulation entre «Dessein » et «Dessin »**

Valorisation par l'objet (Richesse des objets)	Valorisation par le contexte (Richesse des lieux et des espaces)
Civic Design	Composition urbaine
Destination ( <i>Theme Park</i> ) : les fonctions et leur mise en forme qualifie le lieu	Centralité : le lieu attire et qualifie les fonctions
Green, Commun, Park	Place, esplanade
Main street	Trame viaire
Contexte tracé	Contexte dessiné
Identité des objets	Références typologiques
L' <i>Urban Design</i> apparaît lorsque l'urbanisme américain s'interroge sur le voisinage, le contrôle de l'espace public et une nouvelle pratique de la ville	Le design urbain est d'abord un avatar de la composition urbaine en réponse à l' <i>Urban Design</i>
Comment façonner un espace Communautaire à fonction sociale (neighborhood)	Comment façonner des quartiers (notion administrative et culturelle)

**Source :** Michel Max Raynaud et Pauline Wolff, « *design urbain* » (2009), p19.

• **Le retour au design urbain :**

L'Europe n'a cependant pas oublié son histoire urbaine. L'art de la composition, en résistance au Mouvement moderne, s'est perpétué dans les écoles professionnelles et, bien entendu, aux Beaux-Arts qui restent la référence obligée de la tradition classique. Mais ce «*Savoir-Faire*» est de peu d'efficacité à partir du moment où l'espace urbain disparaît de la programmation des villes au profit des axes de circulations, des dalles piétons et des espaces verts.

C'est probablement aux États-Unis que l'Europe doit pour partie sa redécouverte de l'image de ses villes. On comprend mieux ce phénomène si on accepte l'idée qu'il fallait passer par un chemin détourné et surtout éloigné pour faire accepter des idées formelles encore fortement connotées de valeurs rétrogrades. Il fallait que le *design* fasse oublier la *composition*. Il fallait un retour à la forme urbaine, mais une forme urbaine vue à travers des yeux neufs.

Les années 1960 aux États-Unis sont les années de la redécouverte de l'histoire urbaine avec notamment « *City in History* » (Mumford, 1961), « *International History of City Development* » (Gutkind, à partir de 1964) et « *Making Urban America* » (Reps, 1965) : une histoire vide de tout contenu idéologique, mais remplie de formes complexes et d'images séduisantes dans lesquelles les États-Unis prennent une place importante.

Plus tard, en Europe, le mouvement typo-morphologiste, né en Italie et inspiré de la classification structurale des langues, donne également à relire une histoire des formes, elles aussi curieusement vidées d'idéologie. Il faut donc garder en tête que la ville historique retrouvée est avant tout une ville formelle sans drame, sans conflits; un décor idéalisé.

L'*Urban Design* a ensuite gagné l'Europe via l'Angleterre, puis la France, notamment à travers les théoriciens de la typo-morphologie. La tentation a été immédiate de l'assimiler à la composition telle qu'héritée de la tradition des Beaux-Arts. La notion de design est dès l'origine la source d'un malentendu dans la définition de cette nouvelle pratique. Le mot «design» a laissé croire qu'il s'agissait d'une pratique essentiellement artistique productrice d'images. Or les principaux producteurs d'images urbaines sont les architectes. À partir du moment où il s'agissait de productions d'images, le design urbain leur revenait de droit.

Il s'agit d'une définition réductrice donnée à l'*Urban Design* : faire croire qu'il s'agit du même acte politique que celui qui existait dans la ville classique entre la volonté princière (le dessein urbain) et l'exécution esthétique architecturale (l'art urbain). Le design urbain peut parfois être assimilé à des actions d'esthétisation de l'espace à des fins commerciales, spéculatives ou récréatives comme le *Placemaking*<sup>27</sup>.

Cela ne retire rien aux qualités architecturales ou d'aménagement que l'on peut éventuellement reconnaître à ces opérations, mais c'est enlever au design urbain ses dimensions fondamentales que de les réduire à un pur jeu de formes d'enveloppes architecturales ou à un simple travail d'ameublement ou de verdissement de l'espace public. On enlève par ce raccourci tout le contenu d'échelle, autant spatial que social, de l'*Urban Design* tel que ses théoriciens l'ont souhaité à l'origine<sup>28</sup>. On peut dire que la composition urbaine ou le *Civic Design* sont à l'échelle d'un pouvoir et le design urbain à l'échelle d'une population ; ils n'ont de commun que l'espace public et la nature même de l'espace public européen ou nord-américain est la source de cette fausse filiation.

- **La conférence d'HAVARD et l'apparition officielle de la nouvelle discipline :**

L'Université d'Harvard accueillit en 1942 la « *Harvard Conference on Urbanism* », organisée par HUDNUT. Elle restera unique et, même si cette conférence anticipait en quelque sorte les préoccupations naissantes pour l'aménagement urbain, on ne parle pas encore d'*Urban design*. Préparée dès 1955 par JOSE LUIS SERT avec l'aide de JACQUELINE TYRWHITT, la

conférence inaugurale sur l'Urban design veut réunir pour la première fois l'ensemble des acteurs qui pensent, théorisent, conceptualisent, planifient et construisent la ville.

Le 9 avril 1956 s'ouvre à la *Graduate school of Design* d'Harvard (GSD) la première conférence sur l'*Urban design*.

Le texte de la conférence, qui reprend l'essentiel des propos tenus par les intervenants, est édité le mois d'août suivant dans la revue *Progressive Architecture*<sup>29</sup>. Il est important de souligner la rapidité de la diffusion de la conférence, de plus dans un numéro spécial, le premier sur un sujet entièrement nouveau : l'*Urban design* qui apparaît en titre sur une couverture. Cette conférence, et la diffusion de son contenu, sont désormais considérées par les historiens comme la naissance officielle de cette nouvelle discipline. Le mot est nouveau, il veut se démarquer de la tradition historiciste suivie jusqu'ici avec le *Civic design* ou le *Civic Art*<sup>30</sup>.

« *The sponsors have avoided the term Civic Design as having, in the minds of many, too specialized or too grandiose a connotation. The professions, conscious of large scale projects ahead, have been doing considerable work in analysis and programming of urban development, providing the indispensable basis for the next stage: the shaping (or reshaping) of the American urban scene.* »<sup>31</sup>

L'*Urban design*, selon les vœux des organisateurs de la conférence, n'est pas seulement un nom, mais avant tout un programme. JOSE LUIS SERT, Doyen de la GSD et principal organisateur de cette conférence, en donne les grandes orientations et en esquisse une définition dès son discours d'introduction :

« *Urban design is that part of city planning which deals with the physical form of the city. This is the most creative phase of city planning and that in which imagination and artistic capacities can play a more important part. It may also be in some respects the most difficult and controversial phase; and because of all these factors it has been less explored than other aspects. With the new approach to architecture, landscape architecture, road engineering and city planning, accepted formulas had to be thrown overboard. It is logical that the changes in all these fields have developed independently, each group trying to establish a new set of principles and a new language of forms. It now seems equally logical that the progress in the different*

*professions be brought closer together, so that a synthesis can be achieved in terms of urban design. »<sup>32</sup>*

Il lance comme mot d'ordre aux participants : « *We must be urban minded* ».

Une nouvelle espèce de « *penseurs de la ville* » est née. Des professionnels qui doivent dorénavant, et c'est là leur mandat, travailler sur la « *forme physique de la ville* » de façon «*Créative*», «*Imaginative*» et «*Artistique*». Dans ce «*Programme*», tel que SERT le définit, chaque terme est important et continue de peser dans le débat actuel.

Le texte original de la conférence est paru la première fois en 1956 dans *Progressive Architecture* #8, 97-106. Il est partiellement repris en 2006 dans un numéro spécial de *Harvard Design Magazine, spring/summer, The Origine and Evolution of Urban Design 1956-2006*, 5-9; et plus récemment en 2009 dans l'ouvrage *Urban Design*, (A. Krieger et W. Saunders edit), 3-14. Cet ouvrage reprend l'essentiel des interventions parues en 2006.<sup>33</sup>

La traduction a posé plusieurs difficultés. Tout d'abord le nombre important et la variété des interventions nécessitaient de conserver aussi fidèlement que possible le style de chaque intervenant.

Cette conférence, et c'est ce qui permet de la poser en acte fondateur, inaugure un cycle de treize conférences qui durera jusqu'en 1970. SERT restera l'organisateur de la presque totalité des conférences jusqu'en 1968 et assumera un rôle essentiel dans leurs contenus. Dès le début, ces conférences apparaissent comme des lieux d'échanges et de débats.

Elles sont aussi l'occasion de réunir la totalité des acteurs de la ville, ceux qui la font et ceux qui la décident. Fort de l'expérience des CIAM<sup>34</sup> d'une part, mais d'autre part conscient du contexte démocratique dans lequel il doit construire le débat, SERT sait que le discours sur la ville n'est pas la propriété d'un groupe particulier et que toutes les sensibilités doivent pouvoir s'exprimer.

Ces conférences vont devenir le lieu d'expression de toutes les formes d'études et de réflexions théoriques ou pratiques sur la ville. Elles ont été le berceau de la pensée innovante qui commence à naître aux États-Unis.

Elles s'imposent surtout comme le lieu de rencontre incontournable des chercheurs et des théoriciens venus d'autres universités des États-Unis ou d'autres pays comme les membres du

---

*Team X*<sup>35</sup>. Dans un certain sens, SERT retrouvait, avec l'aide de JACQUELINE TYRWHITT - l'autre «filtre» des CIAM<sup>36</sup> - une dynamique proche de celle qu'il connaissait bien avec les CIAM; et rapidement on sent comme un *vent des CIAM* souffler sur ces conférences, mais un vent qui rejette le dogmatisme « corbuséen » et cherche plutôt l'interdisciplinarité et le consensus. Un regard sur les thèmes des conférences qui ont suivi, montre la variété et l'ouverture voulue par SERT :

- 1957 : La seconde conférence (Quatre sessions) :
  - *The Shape of the City, Basic Design Structure, The Perceptual Form of the City;*
  - *Elements of Urban Design, Mobiliy, The Structure of Residential Areas;*
  - *The Design of Urban Centers;*
  - *The implementation of Urban Design.*
- 1959 : Troisième conférence (Six secteurs résidentiels)
- 1960: Quatrième conférence: *The School in the Urban Environment.*
- 1961: Cinquième conférence: *The Institution as a Generator of Urban Form.*
- 1962: Sixième conférences: *Designing Inter-City Growth.*
- 1963: Septième conférence: *The Shopping Center as Nucleus of Inter-City Activity.*
- 1964: Huitième conférence: *The Federal Government's Concern for Urban Design.*
- 1965: Neuvième conférence : *Education and Environment.*
- 1966: Dixième conférence: *Education and Environment- Part II: The Design of Education for Design.*
- 1967: Onzième conférence: *The New technology; Its Implications for Urban Design.*
- 1968: Douzième conférence: *The New Community Project.*
- 1970: Treizième et dernière conférence.

La première conférence de 1956 est devenue une référence pour tout critique et analyste de l'*Urban design* et elle a marqué une grande importance dans l'histoire de l'urbanisme en générale et du design urbain en particulier. C'est le texte fondateur qui inaugure une pratique essentielle de l'urbanisme aujourd'hui reconnue par tous.

Un retour sur les conditions d'émergence de l'*Urban design* peut permettre de mieux comprendre sa nature, les enjeux et les débats qu'il a développés dès son apparition. L'*Urban design* est né d'une rencontre entre deux mondes, l'Europe et les États- Unis; entre l'avant-garde de l'une et le libéralisme de l'autre.

---

## I. 2. L'échelle d'intervention et les enjeux de « *design urbain* » :

### I.2.1. Situation de design urbain par rapport à l'urbanisme :

Le mot « *urbanisme* » apparaît comme titre d'un article de *Pierre Clerget* en 1910<sup>37</sup>, ce terme a mis la pagaille dans la pratique et les formations en France. L'urbanisme est ainsi, au plan académique, une coexistence d'approches disciplinaires, ce qui n'aide pas à une formation urbanistique pluridisciplinaire.<sup>38</sup> Le design urbain est directement associé à plusieurs disciplines de l'aménagement principalement l'architecture, l'architecture de paysage et l'urbanisme. Réfléchir à ce qu'est le « design urbain », à la suite de l'art urbain, de la composition urbaine, ou à côté du projet urbain et d'autres approches des territoires peut aider à y voir plus clair dans l'urbanisme.

L'urbanisme a toutefois une portée plus large que le « design » : il y a plusieurs méthodes d'urbanisme (avec différences dans les intentions, les échelles, la nature des interventions, le temps, les acteurs...)<sup>39</sup> (*Tableau 04*)

Il faut d'abord situer le design urbain par rapport à l'urbanisme. Si on s'en tient à une définition simple, le design urbain fait partie d'un ensemble plus vaste de pratiques touchant la ville et son territoire et que, depuis *Cerdá* on appelle *urbanisme*. Mais dans la tradition historique et les théories, il est souvent difficile de les distinguer l'un de l'autre. Entre l'urbanisme et le design urbain, on constate à la fois une différence d'échelle, et par conséquence des différences de nature d'intervention, de compétence et de moyens.

Son échelle est une échelle de préhension humaine, c'est-à-dire à l'intérieur du champ d'action, de perception et de pratique de l'individu dans un territoire précis. (*Figure 01*). C'est ainsi que le design urbain a été caractérisé à travers les thèses de ses premiers théoriciens lors des premières conférences organisées par la *Graduate School of Design* à Harvard. Cette notion d'échelle est fondamentale lorsqu'on veut distinguer le design urbain des autres pratiques touchant la ville.

En ce qui concerne la nature de son intervention, par rapport à l'urbanisme qui opère au niveau des intentions et des directions d'aménagement d'un territoire, le design urbain touche essentiellement à la mise en œuvre en trois dimensions. Même si parfois son champ

---

*Chapitre I :  
Tentatives de compréhension conceptuelle et opérationnelle : Le design urbain relève de  
l'articulation entre «Dessain » et «Dessin »*

d'intervention peut paraître étendu, ce champ reste lié à sa capacité opérationnelle et aux résultats visés.

**Tableau 04 :** Exemple : méthode de l'urbanisme, France, 1990.

Type de méthode	Objectif principal	Aspect de la ville privilégié	Dimension principale	Valeurs de référence	Champs professionnels	Mode de décision dominant
Planification stratégique	modifier structures de l'espace urbain	pôle économique	temps	Efficacité rendement	ingénieurs économistes	Technocratie
Composition urbaine	créer nouveaux quartiers	site construit	espace	esthétique valeurs culturelles	Architectes urbanistes aménageurs	Autocratie
Urbanisme participatif	améliorer la vie quotidienne habitants	espace de relations sociales	hommes	appropriation de l'espace Valeurs d'usage	sociologues animateurs	Démocratie
Urbanisme de gestion	renforcer qualité des services existants	concentration réseaux de services	Services	adaptation à la demande valeurs d'usage	gestionnaires	Management
Urbanisme de communication	attirer entreprises	image globale	aspects symboliques	notoriété	architectes spécialistes de communication	Personnalisation

**Source :** Lacaze, J.-P. (1990). *Les méthodes de l'urbanisme*, p. 16.

La figure 01 présente l'échelle d'intervention de design urbain par rapport à l'urbanisme (dans un territoire précis).

**Figure 01 :** L'échelle de l'intervention de DU par rapport à l'urbanisme : Atelier de design urbain Marseille, Vieux-Port 2009-2010.



**Source :** Aix-Marseille université (institut d'urbanisme et d'aménagement régional), spécialité design urbain, <http://designurbain-iuar.net>

Il faut enfin insister sur trois aspects fondamentaux de DU qui sont indispensables: l'acte volontaire de programmation (*Dessein*), l'acte volontaire d'aménagement spatial (*Dessin*) et l'acte volontaire de réception de l'aménagement par la population<sup>40</sup>. C'est en cela qu'il est important de penser l'acte de design urbain comme un acte résolument moderne et démocratique. Et il faut bien distinguer l'urbanisme, comme pratique générale sur la ville, du design urbain, acte d'intervention programmée sur un espace déterminé dans un contexte spatial, économique, politique et social précis.

### **I.2.2. Qu'est-ce que le design urbain ? Et pourquoi cette nouvelle discipline ?**

De nouveaux besoins d'ordre qualitatif, telles que les préoccupations environnementales ou la mise en valeur des villes par le potentiel socio-culturel et économique, incitent à revoir la démarche d'analyse et d'intervention urbanistique.

À partir de ce renouveau d'intérêt pour l'espace urbain dans toutes ses dimensions et devant la nécessité de résoudre les crises qui commencent à secouer les villes, que naît le besoin d'outils nouveaux. Un de ces outils, c'est justement le design urbain. Mais qu'est-ce que le design urbain ? Que fait le design urbain ? Et pourquoi le design urbain ?

Identifier ce qu'est le design urbain semble être en soi une tâche complexe. La question de son territoire reste encore bien présente: discipline, profession ou façon de penser, pratique ou théorique, art ou science (Levasseur, 2007)?<sup>41</sup> Partant de la prémisse que le design urbain ne se résume pas à un concept précis mais englobe plusieurs points de vue et stratégies d'application face à l'environnement bâti.

### **I.2.3. Le design urbain : Quels outils ?**

- **Les moyens de DU :**

Les moyens opérationnels du design urbain se situent sur trois plans : culturels, techniques et administratifs.

- *Culturellement*, le design urbain est le résultat d'une longue histoire. Une histoire dans laquelle chaque époque a déposé une strate conceptuelle enrichie de ses innovations formelles, sociales ou techniques. Vouloir isoler cet outil de son héritage historique le prive d'une part importante de ses moyens. C'est grâce à la nature particulière de ses caractéristiques héritées qu'il peut répondre aux besoins de la société.

- *Techniquement*, le design urbain emprunte ses outils à plusieurs domaines : l'architecture, l'architecture de paysage, l'ingénierie ou la planification, pour ne citer que ceux-là. Une partie importante du malentendu qui pèse sur sa définition vient de ces emprunts. Suffit-il de confier un programme de design urbain à l'un de ces corps professionnels, architectes, architecte-paysagistes, urbanistes, planificateurs ou ingénieurs, pour qu'il soit immédiatement monopolisé et détourné à leur profit. Or le design urbain n'appartient à aucun monopole en particulier et appartient à tous.

Pour reprendre la formule de Jonathan Barnett<sup>42</sup>, il s'agit de « dessiner la ville sans dessiner les bâtiments »<sup>43</sup>; en prenant toutes les précautions nécessaires sur le terme de ville utilisé. Cela montre bien l'urgence de maîtriser le domaine technique du design urbain et de former les professionnels ayant l'expertise globale et le savoir-faire dans ce domaine.

- *Les moyens administratifs* du design urbain sont les règlements, les cadres structurels de participation et les montages financiers.

Il s'agit de déterminer les réglementations (règles d'urbanisme et d'architecture) qui pourront traduire spatialement les orientations données par l'étude et les conclusions du projet de design Urbain (P.D.U) élaboré au moment de la définition des besoins (association de dessein et de dessin).

Les cadres consultatifs, d'information permettent aux élus, aux populations et aux groupes d'intérêts de participer et de contrôler le bon déroulement de l'élaboration et de la mise en œuvre. L'objectif est également de pouvoir influencer et corriger les éventuelles erreurs, dysfonctionnements ou les réajustements des moyens en fonction de l'évolution conjoncturelle.

Il ne faut jamais oublier que les variables du design urbain les plus problématiques à maîtriser sont le temps et la programmation.

C'est ce qui doit rendre toute décision prudente et la plus éloignée possible des tentations de la mode et de l'idée de l'œuvre achevée, c'est également ce qui différencie fondamentalement l'acte du design urbain de l'acte architectural : le premier est un acte spatialement ouvert, synchrétique et d'une longue durée, le second est un acte spatialement défini, synthétique et limité dans le temps.

Enfin, selon le mode de financement et de promotion envisagé, financement public, partenariat ou encore désignation d'un « développeur<sup>44</sup> », le montage financier permet de s'assurer à tous les niveaux du processus du respect des engagements et de la garantie des intérêts tant publics que privés.

Ces moyens se matérialisent entre les décideurs et les acteurs réalisateurs sous la forme de contrats de types variés. C'est par ces contrats que le design urbain concrétise ses programmes et assure leurs réalisations. Ils définissent un cadre de réciprocité nécessaire au déroulement du projet. Si le promoteur privé doit s'engager à respecter les règles fixées, il en est de même de la population vis-à-vis des contraintes urbaines et du développeur pour la qualité des rétrocessions.

- **Les acteurs de design urbain :**

En ce qui concerne la conception-exécution, l'ambiguïté du mot *design*, qui signifie à la fois dessein (projet) et dessin (image) d'une part et la filiation du design urbain avec la notion de « Composition urbaine » d'autre part, ont laissé croire que le Design relevait pour l'essentiel de l'architecture.<sup>45</sup>

Le designer urbain dessine les villes de demain. Pour cela, il conçoit des projets d'aménagement, prépare des plans, planifie des budgets et assure la réalisation de ses projets. Ses propositions s'efforcent de répondre aux besoins des habitants et de respecter certaines contraintes (contexte historique et culturel, topographie des lieux, tissu social, limites économiques et exigences techniques, enjeux écologiques et environnementaux, etc.).

Le design urbain requiert une large palette de connaissances qui implique un éventail de professions dont les principales sont celles d'architectes, d'architectes paysagistes et d'urbanistes. Ainsi, les professionnels de ces différents secteurs d'activité collaborent avec les concepteurs urbains en apportant leurs propres formations, connaissance et sensibilité pour mener à bien un projet urbain.

- *Qu'est-ce qu'un concepteur urbain ?*

Le terme « *concepteur urbain* » est défini différemment selon les spécialistes. Si la discipline de design urbain en tant que telle, cela implique que celui qui la pratique peut être désigné par le titre de « *concepteur urbain* ». De fait, un grand nombre de cursus universitaires forment

---

des étudiants à cette profession. Mais l'immensité de la spécialité pose problème. La question « que faites-vous exactement ? ». Il est donc nécessaire d'identifier dans quelle spécialité travaille le concepteur urbain.<sup>46</sup>

Aucun organisme n'apporte de cadre juridique, d'accréditation universitaire ou d'examen reconnu permettant d'obtenir une qualification professionnelle en design urbain. A l'heure actuelle, un professionnel doit obtenir des diplômes en architecture ou en urbanisme pour pouvoir exercer et se spécialiser en design urbain.

Le design urbain relève autant de la volonté politique et sociale que du potentiel économique disponible, qu'il soit public ou privé. Il ne peut être question de limiter les acteurs du design urbain aux seuls producteurs de formes. Les populations, les élus, les groupes d'intérêts et les investisseurs ont la même légitimité dans le processus que les urbanistes, les architectes, les architectes paysagistes, les ingénieurs ou les designers. Il faut au contraire considérer qu'ils font tous partie du processus de design urbain.

La conduite de projets en aménagement du territoire dans les contextes socio- économique et politique actuels, marqués par la complexité et la diversité des intervenants.

Il y a trois catégories d'acteurs distincts dans le processus de design urbain : les maîtres d'ouvrages, les maîtres d'œuvres et les usagers.

➤ *Le modèle hiérarchique et le modèle négocié des acteurs:*

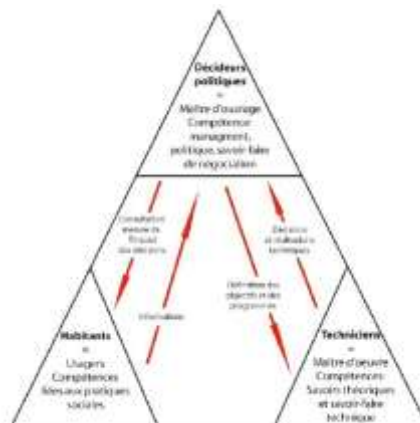
1) Le modèle hiérarchique :

Le modèle hiérarchique (*Figure 02*) reconnaît trois groupes d'acteurs qu'il faut consciencieusement distinguer dans l'élaboration d'un projet. Au sommet de la pyramide, il y a les décideurs politiques qui mettent en place le programme et déterminent les objectifs du projet. Ce groupe d'acteurs détient une position de commandement. Au milieu de la pyramide, il y a les professionnels, acteurs auxquels il est demandé de traduire le programme en réalisations techniques. Enfin, à la base, il y a les habitants qui en tant qu'usagers des projets, n'ont aucune influence sur la réalisation du projet (Novarina<sup>47</sup>, 2000).<sup>48</sup> Les relations *top-down* entre les acteurs sont difficilement malléables. Par conséquent, la mise à l'écart du groupe acteur habitants dans le processus décisionnel provient du fait que l'acteur décideurs se considère être le représentant légitime de la population.

---

Dans ce contexte, les élus se considèrent comme les seuls interlocuteurs tolérés par la population. Le fonctionnement de la participation se calque alors sur les rapports de pouvoir qui existent au sein de la société locale (Novarina, 2001). C'est pourquoi, dans la figure ci-dessous condensant les rapports entre les trois acteurs, une relation n'existe pas. C'est celle qui lie les professionnels aux habitants. Cette lacune, selon Novarina « explique la volonté des élus d'être parties prenantes des forums ou des ateliers à travers lesquels est organisée la participation des habitants. »<sup>49</sup>

**Figure 02** : Modèle hiérarchique des acteurs.



**Source** : NOVARINA, G, « *Conduite et négociation du projet d'urbanisme* », SÖDERSTÖM Ola (sous la direction de), *L'usage du projet*, Lausanne – Payot, 2000, P : 51.

Aujourd'hui, on assiste à une volonté de rechercher d'autres modalités d'association des habitants aux projets les concernant et au désir d'impliquer des acteurs<sup>50</sup> qui jusque-là n'étaient pas considérés comme des interlocuteurs valables des élus lors de la phase d'élaboration des objectifs et des programmes (Novarina, 2000).

Les conditions d'émergence d'autres modalités d'implications d'acteurs dans le processus décisionnel proviennent schématiquement de trois bouleversements majeurs durant le dernier quart du XXe siècle. En effet, à la fin de la période des Trente Glorieuses, avec la crise économique et la contestation de l'Autorité en général, une remise en cause de l'expertise s'est produite. Une nouvelle forme de rationalité s'est mise en place au travers d'une démarche plus incrémentale et d'une nouvelle manière de concevoir la problématisation (Lindblom, 1959, Callon, 1997, Fareri, 2000, Bridel, 2002)<sup>51</sup>. Ces transformations socio-

économiques vont permettre à une nouvelle forme de conduite du projet de voir le jour : le modèle négocié.

2) Le modèle négocié :

La diminution des dépenses publiques pour la réalisation de projets, le désir de certains acteurs d'être plus impliqués dans les procédures décisionnelles et l'envie de voir se réaliser un projet sans opposition majeure<sup>52</sup> sont également des explications qui témoignent du passage d'un modèle hiérarchique à un modèle négocié. L'apparition de ce nouveau cadre méthodologique dans l'élaboration de projets ne signifie pas une disparition du modèle hiérarchique, au contraire. Le modèle négocié n'est qu'une nouvelle manière possible, dans la longue liste des modèles théoriques de conduite de projet, de gérer une procédure décisionnelle dans son ensemble. Mais en quoi se distingue-t-il des autres ?

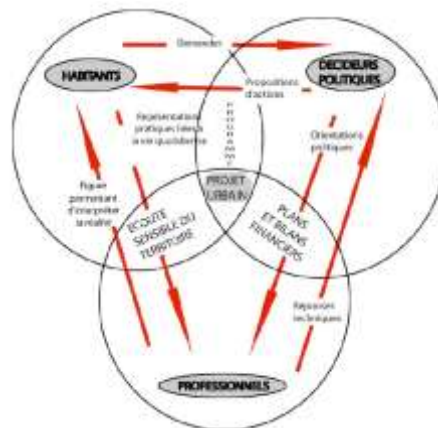
Contrairement au modèle hiérarchique, le projet fini n'est connu qu'en fin de processus. *« S'il y a accord au départ, ce n'est ni sur des objectifs ni sur un programme, mais sur un dispositif d'organisation qui prévoit à quel rythme et selon quelles modalités les acteurs seront associés à l'élaboration des projets »*<sup>53</sup>. Par conséquent, le processus de décision s'associe plus à un ensemble de réseaux concurrents qu'à un système pyramidal. Le système de décision est alors structuré de manière polycentrique puisque théoriquement chaque acteur devrait être autonome quant à ses décisions. Toutefois, l'implication des personnes ne peut être que progressive car elle découle de la construction d'un système commun de valeurs qui n'est pas donné au départ mais résulte des interactions sociales qui sont le propre de toute négociation. Novarina propose d'utiliser le terme d'apprentissage pour *« caractériser le processus par lequel des acteurs arrivent à construire des objectifs communs et à se doter d'une image du futur dans laquelle ils puissent se projeter »*<sup>54</sup>. Dès lors, le processus de négociation ne démarre pas sur la base d'objectifs partagés mais sur une adhésion à un dispositif d'organisation qui permet l'expression du plus grand nombre. En d'autres termes, la négociation lorsqu'elle n'est pas réduite à un simple marchandage passe par un processus d'apprentissage réciproque, d'identification à plusieurs des problèmes à traiter et de formalisation d'un langage commun.

Les experts ne sont plus là pour traduire en termes techniques les décisions politiques préalables, mais formulent un point de vue qui, confronté à celui des acteurs présents,

contribue à l'élaboration du projet. Par conséquent, le rôle des experts se modifie dans le modèle négocié. Il n'a plus pour tâche de construire une solution au problème à traiter mais un ensemble de propositions qui peuvent apparaître comme autant d'alternatives possibles.

Cependant, le modèle négocié ne résout pas l'obstacle de l'égalité d'accès aux ressources entre les acteurs ainsi que l'absence de rapport de pouvoir.<sup>55</sup> Ainsi, la parole est souvent confisquée par les personnes qui maîtrisent le mieux le langage technique, arrivent à identifier les problèmes et connaissent les procédures. De plus, traditionnellement, les élus se considèrent comme les seuls interlocuteurs légitimes de la population de leur ville (Novarina, 2000). Ils se méfient alors de toutes les personnes qui se positionneraient comme des intermédiaires entre les habitants et eux-mêmes. Les débats risquent alors d'être monopolisés par les élus, les experts et les représentants officiels des intérêts divers organisés aux dépens des habitants et de leurs connaissances.

**Figure 03 : Modèle négocié des acteurs.**



**Source :** NOVARINA. G, « *Conduite et négociation du projet d'urbanisme* », SÖDERSTÖM Ola (sous la direction de), *L'usage du projet*, Lausanne – Payot, 2000, P : 57.

Par ailleurs, avec l'utilisation de plus en plus fréquente du modèle négocié, on assiste, selon Novarina, « à une volonté d'association des habitants aux projets les concernant et au désir d'impliquer des acteurs qui jusque-là n'étaient pas considérés comme des interlocuteurs valables des élus lors de la phase d'élaboration des objectifs et des programmes »<sup>56</sup>.

Cette volonté de faire participer les habitants aux procédures décisionnelles concorde avec l'apparition de plus en plus fréquente d'une approche participative, laquelle tente d'introduire

dans les mises en place de politiques publiques, la population et des acteurs inhabituels<sup>57</sup> mais primordiaux.

De plus, cette méthode demande la collaboration, l'égalité de traitement ainsi que la reconnaissance mutuelle des différents savoirs, c'est d'ailleurs ce à quoi tend la notion de participation.

### **I. 3. Les composantes clés de la démarche de design urbain :**

Les sociétés sont aujourd'hui confrontées au problème du temps. Il faut que les questions soient simples, les réponses brèves, les solutions rapides et les profits immédiats. On comprend que l'urbanisme et, par voie de conséquence le design urbain, souffrent du double handicap d'opérer sur un temps long et dans une durée indéterminée. Contrairement aux autres domaines techniques comme l'architecture, le paysage ou l'ingénierie qui répondent relativement rapidement à leurs commandes, le design urbain demande un temps de mise en œuvre important, échappant même souvent à ses concepteurs, aux impératifs financiers des investisseurs et encore plus aux soucis de renouvellement des mandats politiques. En plus de ce temps de mise en œuvre, le projet de design urbain doit se maintenir dans la durée tout en intégrant la conscience d'une incapacité à réduire l'incertitude; ce qui dans certains cas peut se confondre abusivement avec la *gestion des risques*. Cette deuxième contrainte s'ajoute à la première et conditionne la nature des réponses données ou la réduction de l'imprévisible<sup>58</sup>.

Le design urbain opère dans la longue durée d'une part par la profondeur de ses racines historiques et d'autre part par la spécificité de ses outils techniques. Protégé à la fois d'une nostalgie formelle – dans laquelle se plonge aisément l'architecture – et d'un futurisme euphorique – fruit du rêve rationaliste de la technologie d'avant-garde – *le design urbain apparaît comme l'un des moyens de penser et de produire un espace urbain à la fois formellement contemporain et socialement évolutif*.<sup>59</sup>

La civilisation consiste en une volonté de vivre ensemble en société et de récolter progressivement les fruits de cette association. L'habitat humain (bourgades, villages et villes) est la manifestation physique des communautés et des civilisations humaines. L'objectif du design urbain est justement d'organiser ces environnements.

Son rôle est de façonner l'espace tridimensionnel de l'habitat humain, avec l'intention non seulement d'améliorer son aspect esthétique, mais aussi de permettre une meilleure interaction entre les individus. Un design urbain de qualité contribue à améliorer les conditions de vie des habitants. <sup>60</sup>A ce titre, il n'est pas simplement un processus de conception physique, mais il permet de trouver un équilibre entre les facteurs politiques, économiques, culturels et physiques qui ont un impact dans la ville.

## **CONCLUSION :**

Moins vague que le terme urbanisme, le Design Urbain est un sujet à de nombreuses confusions quant à la compréhension de sa notion. Les ambiguïtés sont soit d'ordre terminologique, soit d'ordre conceptuel. Le design urbain est un processus créatif et collaboratif qui fait une double orientation: l'idéal et le matériel, le fond et la forme. Sa contextualisation associée à la fois « dessein et dessin » avec l'acte volontaire de réception de projet par la population.

Le design urbain traite essentiellement la forme de la ville, il apparaît comme l'un des moyens de penser et de produire les espaces d'habitat et il se perçoit comme une démarche urbaine pluridisciplinaire programmée sur un espace déterminé dans un contexte : esthétique, spatial, social, environnementale, politique et économique de la ville.

## **CHAPITRE II :**

### **Le design urbain est un processus de conception et de valorisation de la qualité de la forme urbaine**

*« La forme urbaine peut être définie comme le produit tridimensionnel des processus de développement urbain qui sont guidés par la pratique explicite ou implicite, de l'urbain design ».*

**- IVOR SAMUELS-**

#### **INTRODUCTION :**

La réémergence des préoccupations formelles dans le discours et dans les réalisations urbanistiques pose le problème de la définition de la notion même de forme ainsi que celui des processus de sa production, ses composantes et sa qualité. Ainsi, entre l'évocation des formes urbaines objets d'analyse ou de la forme urbaine objectif du projet, entre celle des formes dans la ville ou des formes de la ville, il existe une telle indécision conceptuelle que la connaissance de la ville autant que son aménagement semblent en situation de fragilité.

La notion de forme urbaine recoupe des définitions multiples, elle revêt des sens différents selon les approches et les champs disciplinaires ; elle peut englober plusieurs échelles, du macroscopique au microscopique, de la ville à la parcelle. La 1<sup>ère</sup> section de ce chapitre s'attache à définir les différents points de vue en proposant des définitions selon les échelles, les époques, la société et aussi à définir les registres de la forme urbaine. Et cette partie aide à la compréhension que la forme urbaine est un dessin d'un dessein. La 2<sup>ème</sup> section s'attache à la recherche de définition de la qualité dans les formes urbaines sous l'angle du développement durable. En fin, on aborde les critères d'analyse de la qualité de la forme urbaine selon trois niveaux proposés par le groupe CERTU et un exemple étudié par ce dernier est présenté dans l'annexe N°01. Dans la 3<sup>ème</sup> section de ce chapitre, on s'attachera à présenter le design urbain comme un outil stratégique pour la qualité urbaine.

## II. 1. La forme urbaine est un dessin d'un dessein :

### II.1.1. Les concepts fondateurs :

Tant sur le plan de la pratique professionnelle que sur celui du débat théorique, le champ disciplinaire traitant des problèmes spatiaux de la ville connaît une ambiguïté, une instabilité et une diversité dans l'utilisation des concepts et des notions-clés relative à la forme urbaine. Un ensemble de concepts théoriques et pratiques ont été forgés autour des approches urbanistiques, et notamment morphologiques et typo morphologiques :

- **Morphologie/ Typo morphologie :**

« *La morphologie urbaine* » est un terme emprunté par les architectes et les urbanistes aux géographes. Des auteurs Italiens l'ont utilisé, dès la fin des années 1950, pour désigner une science dont l'objet est la forme physique et spatiale de la ville ; son but premier est l'inventaire et le classement des formes urbaines pour une meilleure maîtrise du projet.<sup>191</sup>

La morphologie urbaine est l'étude de la forme physique de la ville, de la constitution progressive de son tissu urbain et des rapports réciproques des éléments de ce tissu qui définissent des combinaisons particulières, des figures urbaines (rues, places et autres espaces publics...). Cette réalité complexe analysable à différentes niveaux d'échelle et de plusieurs points de vue, traverse les cloisonnements disciplinaires.<sup>192</sup> Elle est partagée entre plusieurs savoirs. Par ses aspects théoriques elle se rattache à la géographie urbaine, à l'histoire et à l'architecture. Sous ses formes appliquées, elle est une composante importante de l'urbanisme, mais relève à la fois de l'aménagement urbain (*urban planning, stadtplanung*) et de la composition urbaine (*urban design, stadtebau*).

A travers le temps et l'institutionnalisation du concept, « *la typologie urbaine* » s'est fossilisée autour des approches structurelles et linguistiques de l'étude des formes urbaines<sup>193</sup>. Albert Lévy<sup>194</sup> parle de moyen : « *De saisir les traits communs et les traits différents, entre les formes urbaines concrètes et historiques, à travers un comparatisme, dans le but de regrouper les formes urbaines communes en quelques grandes classes ou grandes types urbains* ».

L'objectif d'une typologie serait de « traduire à quelques grandes catégories la multiplicité et la variété des formes urbaines existantes ». Plusieurs typologies sont donc possibles :

- Typologie distributive ; typologie urbaine formelle (qui n'est autre que la morphologie urbaine des géographes ou historiens), typologie des tissus urbains. Lévy qui ne présente ces définitions que comme des hypothèses de travail, souligne que le concept de typologie est étroitement lié à celui « du critère choisi et utilisé pour distinguer et classer les formes urbaines, critère souvent mal explicité dans les différents travaux sur la typologie... »

A travers ces diverses positions, on ne peut que constater un transfert du concept de typologie, de la typologie des édifices du Muratori<sup>195</sup> à la typologie urbaine. Cette confusion n'aide pas à clarifier les concepts. Il semble qu'il faille réserver le terme de typologie à l'étude des édifices, la soi-disant « *typologie urbaine* » ne pouvant être séparée de la notion de tissu urbain.

Le détour par la typologie n'a pas contribué à clarifier la notion de morphologie. On peut même remarquer, avec Alfonso<sup>196</sup>, que l'intérêt pour la typologie a entraîné « une certaine sous-évaluation de la forme urbaine en faveur de la forme des édifices... » Et a reflété l'exigence pour toute l'architecture de replacer l'édifice et l'architecture au centre de la problématique de la forme urbaine. Si cette conclusion paraît indéniable, on peut être plus réservé vis-à-vis de la conséquence qu'il en tire : il voit, dans la typologie, une branche de la morphologie, qui se situerait à un niveau plus élevé de détail que l'analyse des tissus urbains.

- **Tissu urbain :**

Albert Lévy, et avec lui plusieurs autres des spécialistes, accordent une grande importance au concept de « *Tissu urbain* ». Pour Albert Lévy, il s'agit l'un des trois niveaux d'approche de la forme urbaine (de pair avec le dispositif topologique et la configuration géométrique). Le tissu urbain serait un système dont les éléments (réseaux) physiques constitutifs sont le réseau viaire, le parcellaires, le bâti, l'espace libre et le site (orographie, hydrographie, couverture végétale).

Ivor Samuels aborde la notion de tissu urbain par celle, qu'il estime proche, de *plan unit* défini par le géographe Whitehand, « où les complexes de rues, de parcelles et de bâtiments entrent en combinaison individuelle en différentes zones des villes, chaque combinaison tirant son unicité des circonstances créées par le site et établissant une mesure d'homogénéité ou unité, partielle ou globale, sur la zone ». <sup>197</sup>

- **Structure urbaine / Analyse urbaine :**

Les concepts de forme urbaine, de structure urbaine, d'analyse urbaine apparaissent-ils peu employés, mal définis (au point d'arriver à des définitions totalement contradictoires, par exemple entre Samuels et Lévy pour l'analyse urbaine).

Pour Samuels, l'étude de la structure urbaine a été entreprise essentiellement en terme économiques, sociaux et démographiques : c'est l'analyse urbaine. Cette structure s'oppose à la forme urbaine « qui peut être définie comme le produit tridimensionnel des processus du développement urbain qui sont guidés par la pratique, explicite ou implicite, de l'Urban design » <sup>198</sup>. Pour lui, la forme urbaine implique l'action, non seulement des architectes et des urbanistes, mais aussi des investisseurs et des collectivités.

L'analyse urbaine est l'étude de la structure urbaine dans toutes ses dimensions : économique, sociale, démographique, physique et morphologique pour en dégager des données considérées comme objectives et utiles à la planification urbaine. Il existe plusieurs approches de l'analyse urbaine qui peuvent être classées en deux grandes tendances : fonctionnaliste et morphologique. <sup>199</sup>

Structure urbaine, forme urbaine, analyse urbaine et tissu urbain ne sont pratiquement pas employées par les spécialistes italiens qui n'en proposent donc aucune définition. Whiteman les englobe dans le groupe des termes disqualifiés par l'urbanisme fonctionnel.

- **La composition urbaine :**

L'expression « *composition urbaine* » posait moins de problèmes qu'un terme aussi discuté que morphologie. De fait aucun des spécialistes italiens, les seules qui ont tenu à suivre la grille de réponse proposée, cherchent à le définir. Mais que de différences parmi eux : Whiteman trouve cette expression moderne, là où Lévy et surtout Samuels la jugent plutôt

---

archaïque, rattachée à des notions dépassées d'arts urbains ou de « *beauté de la ville* ». Samuels et Whiteman la rapprochent de « morphologie », tandis que Lévy estime que c'est un synonyme ou une traduction d'*urban design*.<sup>200</sup> Aussi un terme alternatif a besoin d'être trouvé. Et à ce propos il semble que la culture anglo saxonne, avec la racine *design*, qui associe le dessein et le dessin, dispose d'un éventail de possibilités plus grand : *civic design*, *city design*, *urban design*...<sup>201</sup>

Ainsi Dans l'ouvrage classique de Lynch<sup>202</sup>, *The Image of The City* (1960), il fallait que l'*urban design*, le design urbain ou le projet urbain se dégagent de la gangue académique de la composition urbaine et renouent avec une prise en considération de la compétence habitante pour que le sens dont Lynch charge la forme urbaine puisse retrouver écho chez les architectes et urbanistes. Cet ouvrage se termine par une conclusion concernant la composition urbaine : « *L'existence d'un art de la composition urbaine hautement développé, est liée à la génération d'un public critique et attentif. Si l'art et le public progressent ensemble, alors nos villes seront une source quotidienne d'agrément pour le plus grand nombre de leurs millions d'habitants.* »<sup>203</sup>

Le délaissement de la composition de l'espace public comme élément fondamental de l'espace urbain, par l'urbanisme moderne, préoccupé par la programmation des activités, provoqua, en retour, parmi des groupes d'architectes, un souci du dessin de la forme urbaine et des échelles mineures, qui trouve ses fondements dans les arts urbain du passé, et notamment de l'espace public, était la priorité dans le procès de la mise en forme de l'espace urbain.

Les réalisations des frères Krier<sup>204</sup> et de Ricardo Boffil<sup>205</sup> sont les meilleurs témoignages d'une composition urbaine se réclamant des grandes régularités classiques et réduisant volontairement le champ de la pratique urbanistique à la production d'images et à la mise en forme de l'espace public de la ville.

En dépit des positions contestables de certains promoteurs, la composition urbaine est une : « *partie et pratique de l'urbanisme traitant de la mise en forme urbaine, particulièrement de*

*l'espace public. Elle se rattache à l'art urbain classique qui accordait une grande place à l'esthétique urbaine et des règles de formalisation de l'espace urbain (axialité, symétries, hiérarchie des espaces) ».*<sup>206</sup>

Depuis les premiers tracés de villes, la composition urbaine a eu pour rôle de définir l'organisation de l'espace de la ville ou du quartier à aménager. Ses objectifs consistent essentiellement à :

- Fournir une *image globale* . ,
- *Fixer des règles* relatives à la localisation, l'implantation et à l'élaboration des projets successifs de construction.

En conclusion, cette quête des définitions de quelques expressions d'usage courant chez les auteurs se réclamant d'une approche morphologique a été à la fois passionnante et vaine.

Passionnante, parce qu'elle fait apparaître la diversité des approches, jusque dans le vocabulaire, et l'ambiguïté de concepts que la masse des architectes et des urbanistes utilise couramment sans se poser de questions.

Dans les pays anglo-saxons, il faut faire la part des ravages causés par la séparation croissante de la formation des architectes et des urbanistes. Une véritable dichotomie apparaît dans les concepts utilisés par ces deux groupes, les premiers s'intéressant au « design », les seconds à « l'analyse urbaine ». A cette première dichotomie, s'ajoute celle entre les théoriciens et les praticiens.

### **II.1.2.La forme urbaine, est une notion complexe :**

- **Le paradoxe contenu dans la notion elle-même « forme / urbaine » :**

➤ **« *Forme* »:**

Dans l'antiquité, *forma* est la beauté à visage féminin<sup>207</sup>. En Latin *forma* est le « moule » et la « forme » qui correspond au Grec *morphê* (morph) : c'est l'ensemble des contours d'un objet, en fonction de ses parties (configuration, conformation, contour et figure).<sup>208</sup>

Le mot forme a de très nombreuses significations comme configuration, structure, motif, organisation et système de relations. La forme d'une ville est constituée des motifs spatiaux et

sociaux qui la composent, c'est-à-dire qui permettent de décrire ses réseaux, ses espaces construits, ses espaces vides, en terme géométriques, mais aussi topologiques et hiérarchiques, en deux et trois dimensions, voire quatre en incorporant la profondeur temporelle que comporte toute ville.<sup>209</sup>

➤ « Urbaine » :

Alors qu'« urbaine » se rapporte à l'objet ville, dans sa réalité bâtie, aménagée et définie.<sup>210</sup> Comme le note John Whiteman, il y a, dans la terminologie, des groupements de termes voisins, mais aussi des déplacements diachroniques dans l'emploi des mots et des concepts. Ainsi l'urbain (et ce qui rattache), mais aussi les notions d'analyse urbaine, de forme urbaine et de structure urbaine apparaissent comme « datées » et relativement pauvres.

Ivor Samuels observe que le terme « urbain », relativement vague, a donné lieu à de nombreuses définitions qui ne ressortissent pas à la démarche architecturale, mais à celle d'économistes, de démographes, de juristes, etc. une définition on terme morphologiques du mot *urbain* serait utile, dans la ligne de la préoccupation de Rossi de fonder l'étude de la société et de l'économie urbaines sur celle de l'espace urbain et des formes.

Albert Lévy définit l'urbain par l'urbanité, c'est-à-dire : « *L'ensemble des conditions qui le rendent possible et permettent de distinguer ce qui est ville, ce qui ne l'est pas, tant du point de vue formel que fonctionnel. L'ensemble de ces conditions sont données par les caractères de l'urbain.* »<sup>211</sup>

Ainsi, les spécialistes de la morphologie urbaine ne se sentent guère concernés par les expressions dérivées de « l'urbain ». Comme la note Whiteman, il semble que cette terminologie apparaisse comme liée à une autre époque, disqualifiée en outre par le dévoiement de la démarche de l'urbanisme fonctionnel. Il n'est pas certain cependant que cette filiation soit pertinente. Samuels, que les tenants des disciplines de l'espace n'aient pas cherché à apporter leur propre définition de concepts qu'ils ont laissés comme un champ ouvert à l'investigation des sciences humaines.

- **Les diverses dimensions des formes :**

La forme des villes a une influence fondamentale sur les phénomènes physiques au sein du tissu urbain. Deux types fondamentaux de facteurs de forme peuvent être considérés.

Les premiers concernent la morphologie de la tâche urbaine, qui s'intéresse à la forme que prend la ville sur une carte. Le deuxième type de facteurs de forme concerne la morphologie à l'intérieur du tissu urbain : Forme des bâtiments, forme des rues, forme des réseaux à l'intérieur de l'agglomération.<sup>212</sup>

Que l'on retienne la première ou bien la seconde acception du terme, il convient d'apporter quelques éléments permettant de cerner les implications des formes urbaines elle-même, et donc de distinguer les diverses dimensions des formes.

- *Distinction la forme- matérialité de la forme- contenu :*

La forme- matérialité (enveloppe, volume, aire, contour,...) correspond à une organisation de la substance dont on peut affirmer l'infinie variété. La forme est une modalité d'existence de la matière. Cependant, dans le processus de production de la matière urbaine, s'appliquent des principes structurels qui permettent, au-delà de la diversité, de définir des types correspondant à leurs règles d'engendrement. Une classification- analyse des formes physiques de la ville est donc possible, entamée, et à poursuivre, elle ne peut cependant pas s'effectuer sans la mise en évidence des ces structures et fonctions.

Penser à la forme- contenu, c'est-à-dire aux dimensions culturelles, soit communicationnelles (forme- signe, forme- schèmes, forme- œuvre, forme- symbole, forme- signification...), soit empiriques (forme- pratique, forme- machine,...facteurs et cadres de la production, et de la reproduction de la force de travail).

Entre les formes- valeur d'usage et les formes- valeur d'échange, entre les formes- matérialité pure et les formes- medium d'intelligibilité du sensible, la problématique de leur étude en essence est extrêmement complexe, car elle implique de penser en même temps l'abstrait et le matériel, le physique et le conceptuel, inexorablement intriqués.

Une réflexion plus empirique sur la forme urbaine à la fois en tant que notion- objet de connaissance et concept opératoire de production de l'espace pose aujourd'hui quelques questions :<sup>213</sup>

- Affirmer que l'espace est un reflet du social et s'en tenir à cette vision implique sa négation en tant qu'objet problématique.
- Poser que l'espace est un produit, une résultante dialectique, implique une dévalorisation de fait de la forme en tant qu'objet d'observation ; de ce fait l'intérêt se centre sur les forces et les contradictions qui en déterminent la production.
- **Les champs de définition du concept « forme urbaine » :**

La forme urbaine est donc d'actualité et le discours d'aménagement est plein de ce terme, mais la notion elle-même se décompose en plusieurs acceptions sensiblement différentes bien qu'également floues. D'une façon générale « *la forme urbaine est un langage spatial qui exprime la distribution des éléments constitutifs de l'espace urbain, selon des principes, notamment géométriques (axialité, tracé, trame, figure...)* ». <sup>214</sup> Mais le champ de définition de ce terme reste ouvert entre la forme de la ville ou les formes de la ville entre le pluriel et le singulier et entre la forme urbaine une occupation spatiale ou sociale:

### **1- II.1.3. Les composantes et les registres de la forme urbaine :**

- **Les composantes de la forme urbaine :**

Le système morphologique est l'un des sous-systèmes du système urbain<sup>215</sup>. Il peut être décomposé en trois grandes composantes : des éléments, qui forment une structure (mode d'organisation de ces éléments), qui elle-même obéit à des logiques spontanées ou réglementées que l'on peut appeler les moyens : (*Figure 05*)

#### **1- Les éléments :**

Ils correspondent aux trois « structure » que M.R.G. Conzen<sup>216</sup>, père de la morphologie urbaine anglo-saxonne, voyait dans la forme urbaine : le plan, le bâti et l'usage du sol. Ils peuvent être détaillés en cinq composantes principales :

\*- *Le plan* : le mot recouvre au moins trois réalités à trois échelles différentes : la forme générale d'une agglomération ou macroforme ; le plan général de la ville parfois pensé

comme un tout mais généralement polygénique, structuré par la trame viaire (tracé des voies) ou maillage ; en fin le plan ou maillage de détail (secteur de ville, lotissement) lui aussi très fréquemment polygénique. Les grands éléments du plan sont en général d'une grande stabilité (plusieurs siècles).

\*- *Le parcellaire* correspond au découpage du sol en lots ou parcelles pour son appropriation ou son utilisation (usage au sens de M.R.G. Conzen). Il est très déterminé par le maillage. Son évolution est lente mais il subit en général des subdivisions multiples. Il sert de support au bâti qu'il influence et par lequel il peut être influencé.

\*- *Le bâti ou le tissu constructif* est composé d'immeubles caractérisés par leur âge, leur style, leur élévation ; mais aussi par les « vides urbains » et les espaces publics (places, parcs, jardins...). C'est la combinaison variée et complexe des pleins et des vides qui engendre une structure que l'on peut appeler le tissu urbain (*urban fabric*). Cet élément est aussi d'une grande stabilité mais variable selon les sociétés.

\*- *L'utilisation du sol* : l'usage définit des « ensembles fonctionnels » dans la ville (espace industriels, tertiaires, de loisirs ou résidentiels). Il détermine un parcellaire et des formes adaptées particulières ainsi que leurs évolution ; mais il existe d'innombrables exemples de déconnexion entre forme et usage dus au caractère plus instable de cet élément qui sans être purement morphologique et un élément essentiel pour la définition des formes.

\*- *Le site* influence considérablement les trois structures précédentes mais fait lui-même partie intégrante de la forme. Il se définit avant tout par la topographie mais aussi par l'hydrographie, la végétation...

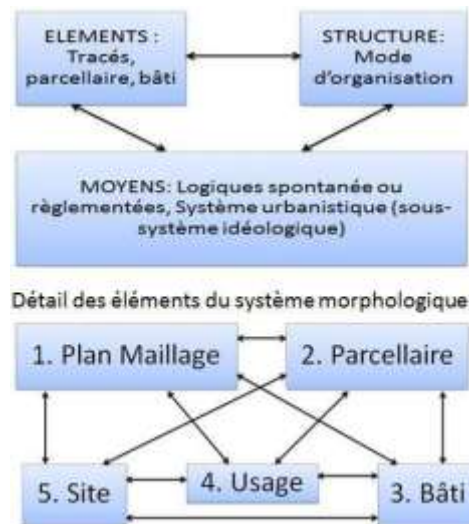
## **2- La structure :**

C'est le mode d'organisation des éléments entre eux. On parle alors de tissu urbain. Il peut être continu ou discontinu, plus ou moins dense, étiré suivant certains axes ou occupé par les ruptures physiques (vallée, rempart) ou administratives qui déterminent des densités, des maillages, des parcellaires ou des modes d'organisation différents des unités bâties.

## **3- Les logiques et les moyens :**

Ce sont en fait les « idéologies », les décisions ou les processus à l'œuvre qui contribuent à donner naissance à une structure c'est-à-dire à un type de combinaison plutôt qu'à une autre. Les logiques et les moyens constituent le cœur du système auquel toute analyse des formes doit faire référence et de retrouvent en partie dans ce que désigne « processus » dans les facteurs explicatifs de la forme urbaine : la conception de l'urbain, le politique et l'économie, les modalités techniques...

**Figure 07** : Le système morphologique.



**Source** : ALLAIN. R, « *Morphologie urbaine, géographie, aménagement et architecture de la ville* », éditions Armand Colin, Collection U, Paris, 2005, P : 17.

L'étude des formes urbaines doit être replacée dans le système urbain global. La ville est un système spatialisé complexe et ouvert, « *un ensemble [complexe] d'éléments en interaction organisés en fonction d'un but* » (J. de Rosay<sup>217</sup>, 1975). Le « but » est la recherche plus ou moins explicite de l'expansion et de la prospérité de la ville. La notion de système implique celle de cohérence entre les éléments, mais aussi d'interaction ou de relations dialectiques, surtout si l'on considère la forme urbaine comme un « processus continu » selon l'expression de C. Aymonino.<sup>218</sup> Le système urbain s'exprime dans une structure socio-spatiale, un tissu dont on peut décrypter les logiques à l'aide de cartes, plans, archives, entretiens...et dont on peut représenter le fonctionnement par un schéma sagittal (boîtes et flèches) comme le schéma précédent.

## II. 2. L'enjeu de la qualité de la forme urbaine :

Après avoir précisé la signification de la forme urbaine, il convient de s'interroger sur l'enjeu de sa qualité. Il conviendra alors dans un premier temps de discuter cette notion en lien avec la ville. Cette qualité doit être à notre sens interrogée sous l'angle du développement durable.

En effet, comme l'avance Albert Lévy, il est essentiel de prendre conscience que « *les nouvelles formes de relégation et de fragmentation questionnent le lien social ; l'étalement et la mobilité croissante se heurtent aux nouvelles préoccupations environnementales ; la problématique de développement durable interroge les formes urbaines de futur*<sup>219</sup> ». Ces nouvelles préoccupations imposent une remise en cause des principes hérités et une nécessaire réflexion autour de la mise en place de nouvelles pratiques.

### **II.2.1. Le développement durable dans la recherche de la qualité de la forme urbaine :**

- **Définition de développement durable « DD » :**

Le concept de développement durable est au cœur de ce travail de recherche car l'ambition affichée est de le traduire par un ensemble de paramètres quantifiables ou qualifiables afin d'évaluer des projets d'aménagement urbain. Cependant, cette notion, bien que largement utilisée, reste difficile à appréhender précisément : chacun ayant une définition différente, découlant d'une perception qui lui est propre.

Nous proposons en premier lieu une approche générale sur cette notion, multidisciplinaire et conceptuelle. Ensuite, en recentrant nos ambitions sur la qualité de la forme.

Le point de départ de toute approche en termes de développement urbain durable doit être de se donner comme règle d'action de s'appuyer sur des principes universels visant au développement durable.

« *Développement durable* » est cité pour la première fois par l'union internationale de la conservation de la nature<sup>220</sup> (UICN) dans son ouvrage « *stratégie mondiale de la conservation* » en 1980<sup>221</sup>. il sera ensuite mis à l'honneur dans le rapport commandé par les nations unies à la Commission Mondiale sur l'Environnement et le Développement (CMED) présidée par Mme Gro Harlem Brundtland<sup>222</sup> en 1987, c'est donc ce rapport qui contribue à faire connaître la notion du développement durable.<sup>223</sup> Le rapport Brundtland défini :

« Le développement durable comme étant un développement qui satisfait les besoins des générations actuelles sans compromettre la capacité des générations futures à réaliser leurs propres besoins »<sup>224</sup>

Cette définition met en avant le besoin de mettre en œuvre une double solidarité comme l'explique Philippe Outrequin<sup>225</sup> :

- Une solidarité dans le temps qui demande aux générations actuelles de se préoccuper des générations futures.
- Une solidarité dans l'espace qui a pour but de prendre rapidement en considération les différents problèmes de pauvreté, de pollution et bien sûr ne pas les reporter dans le futur.<sup>226</sup>

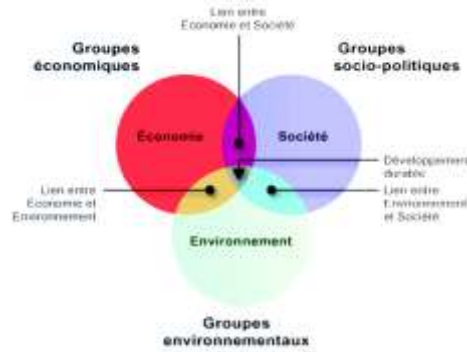
Cette double solidarité expose donc un problème complexe puisqu'il faut à la fois penser à la situation actuelle et à la situation future.

Il est évident que l'expression « *Développement Durable* » elle-même peut porter à confusion. En effet, alors que le développement est un synonyme du mot croissance, on peut appréhender le mot durable à la préservation de l'environnement et des ressources de la planète ou encore au respect de la vie à long terme. D'ailleurs le terme anglais « *sustainable development* » aurait pu être traduit plus justement par « *développement acceptable* » ou « *tolérable* ». Pour définir plus explicitement le terme officiel français, la Commission Européenne<sup>227</sup> a assimilé cette notion et a proposé également une définition complémentaire :

« Une réglementation et une stratégie dont le but est d'assurer la continuité à travers le temps d'un développement social et économique, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles qui sont essentielles à l'activité humaine ».<sup>228</sup>

Le développement durable apparaît donc comme une stratégie dont l'origine est toujours politique qui se maintient selon un trépied tel un point d'équilibre. Ce système impose à la fois une efficacité économique, une équité sociale et un respect de l'environnement. Comme l'illustre la *Figure 06*.

Figure 08 : Schéma de concept de développement durable.



Source : Le Web de développement durable, [www.agora21.org](http://www.agora21.org) , consulté le : 09/01/2013.

- **L'efficacité économique** reste le paramètre le plus important. En effet, un projet urbain ne reste viable que si son montage financier peut être accordé dans sa totalité. Bien que le projet doit rester économiquement intéressant pour le maître d'ouvrage en créant des profits, il devrait en grande partie intégrer les coûts sociaux et environnementaux. La collectivité, représentée par les usagers et les habitants, est donc le principal bénéficiaire du projet.

- **L'équité sociale** représente principalement le secteur de l'emploi comme mentionne l'ouvrage « *Vers des collectivités viables* »<sup>229</sup>. Elle tend à « *se préoccuper du bien-être des personnes* » pour lesquels le projet est mis en œuvre en tentant de proposer de nombreux services et de lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale. Elle a aussi comme rôle de créer des emplois dans les zones défavorisées.

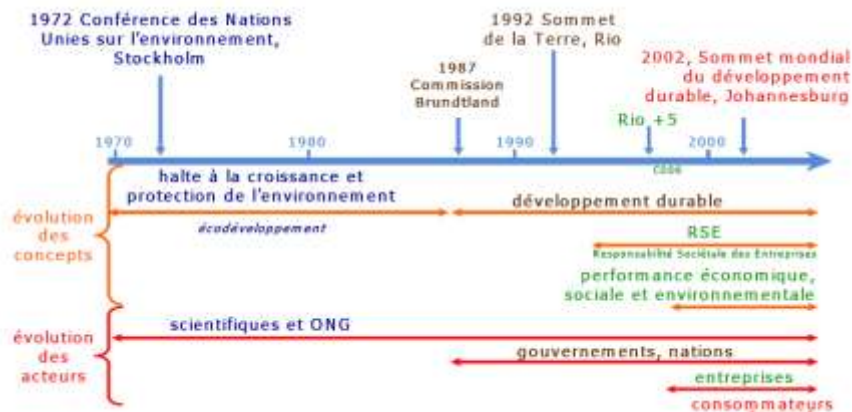
- **Le respect de l'environnement** se traduit par la protection du site au regard des diverses pollutions. Un des principes du développement durable est bien sûr l'économie d'énergie qui tend à préserver les ressources épuisables et de favoriser l'utilisation des ressources renouvelables.

Le développement durable n'est donc pas une solution « miracle » trop souvent mis en avant par effet de mode mais bien *une démarche stratégique* composée de plusieurs éléments à l'échelle d'un territoire donné (quartier, ville, région, pays...). *La démarche stratégique peut donc s'assimiler à une méthodologie qui devrait alors répondre à certains critères précis en raison de sa complexité.*<sup>230</sup>

➤ **Les grandes dates de « DD » :**

Les préoccupations ayant conduit à ce terme et sa définition remontent au club de Rome datant de la fin des années 1960, au rapport de l'Institut de Technologie du Massachusetts (MIT) intitulé « *The Limits to Growth* »<sup>231</sup>, ainsi qu'à la conférence des Nations Unies de Stockholm sur l'environnement en juin 1972. Les documents issus de cette conférence spécifient « qu'il est nécessaire mais aussi possible de concevoir et de mettre en œuvre des stratégies de développement socio-économique équitables, respectueuses de l'environnement, appelées *stratégies d'écodéveloppement* »<sup>232</sup> (Comélieu et al. 2002). L'évolution du concept et l'implication des acteurs est résumée par la *Figure 07* proposée par Brodhag (2004), actuel Délégué Interministériel au Développement Durable.

**Figure 09** : Grandes dates du développement durable (Brodhag 2004)



**Source:** CHERQUI. F, «*methodology for assesing sustainable urban district project – ADEQUA method*», Engineering Sciences, Université de La Rochelle, 2005, France, P: 05.

Ce graphique présente l'évolution du concept au cours du temps ; il montre aussi clairement la prise de conscience des différents acteurs, depuis les Organisations Non Gouvernementales (ONG) jusqu'aux consommateurs, 30 ans après. On constate aussi que le concept de DD a donné naissance à de nouveaux termes tels que la Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) ou la performance économique, sociale et environnementale.

La conférence de Rio qui réunit 178 pays a abouti à l'adoption de la « *déclaration de Rio sur l'environnement et le développement* » et à la création de « *l'Agenda pour le XXI<sup>ème</sup> siècle* », appelé également Action 21 ou Agenda 21<sup>233</sup>. Les nations qui se sont engagées pour la mise en place de l'Agenda 21 doivent l'appliquer au niveau national, régional et local. L'Agenda 21 est structuré en quatre sections et 40 chapitres. A titre d'exemple, en France, depuis 1999, la

Loi d'Orientation sur l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire (LOADDT) incite les pays<sup>234</sup> et les agglomérations à élaborer des projets de développement faisant référence au chapitre 28 (Initiatives des Collectivités Locales à l'appui de l'Agenda 21) ; l'élaboration d'agendas est également encouragée par des contrats entre l'état, les régions et les collectivités gestionnaires des agglomérations, des pays et des parcs naturels régionaux.

Ces projets de développement doivent faire largement appel à la participation et au partenariat avec les acteurs privés et publics.

Depuis Rio, de nombreux débats mondiaux ont eu lieu, concernant notamment l'effet de serre ou la biodiversité, et la conférence de Johannesburg a continué les actions entreprises.

Le développement durable est en fait une recherche d'un équilibre et d'une conciliation entre le souci écologique, social, économique, domaines qui tendent à s'écarter les uns des autres. (Figure 08)

**Figure 10** : Principe d'action de DD



**Source** : Le Web de développement durable, [www.agora21.org](http://www.agora21.org), consulté le : 09/01/2013.

➤ **Les principes du « trépied » durable :**

Le développement durable a pour but d'apporter à un projet un équilibre durable qui concilie les facteurs économiques, sociaux et environnementaux. Afin d'assurer la réussite du projet dans l'optique du développement durable, certains principes parmi tant d'autres sont à prendre en considération pour mieux appréhender le développement durable dans un projet d'aménagement. Les quatre éléments déterminants cités par Mme Charlot-Valdieu<sup>235</sup> sont<sup>236</sup> :

**1) Le principe de globalité et de prise en compte du long terme**

Le principe de globalité est au centre du développement durable. Bruno Villalba<sup>237</sup> écrit :

*«Toute approche territoriale ne sera durable que si elle s'accompagne d'une analyse du territoire par rapport à son environnement local (complexe ville - banlieue, relations inter - agglomérations ...) et planétaire (relation Nord - Sud). »*<sup>238</sup> L'analyse du développement

durable induit évidemment une approche qui intègre le long terme et la relation entre le long terme et le présent. Cette dernière reste difficile à assimiler en fonction du territoire à cause des changements économiques, des nouvelles optiques politiques souvent à l'origine des projets. <sup>239</sup> *La pluridisciplinarité est donc essentielle dans un projet d'aménagement dans l'optique du développement durable.*<sup>240</sup>

### **2) *Les principes de précaution et de prévention***

Bruno Villalba parle d'une « *stratégie d'amélioration et d'évaluation continue du projet* »<sup>241</sup>. Ces principes veulent éviter les actions créant des dommages pour l'environnement. Les actions sont donc prises en amont et en aval du projet. Ils mettent en valeur le fait que toutes les erreurs sont humaines. La science et les connaissances d'aujourd'hui seront peut être remises en question dans le futur.

Les choix et les actions peuvent être donc réversibles : « *reculer pour mieux avancer* ». *L'étude d'impact environnementale prend ainsi beaucoup de valeur dans la décision finale.*

Ces principes renvoient aussi à celui du « pollueur- payeur » mise au point en 1972 par l'OCDE (Organisation de coopération et de développement économique), organisation d'ordre internationale. La définition officielle est que « *les frais résultant des mesures de prévention, de réduction de la pollution et de lutte contre celle-ci doivent être supportés par le pollueur* ». <sup>242</sup>L'importance de ce principe dans l'application d'un projet urbain réside dans le fait qu'il est nécessaire de prendre en compte tous les coûts du projet : les coûts de mise en œuvre du projet et surtout ceux qui découleront des conséquences du projet.

### **3) *La transversalité du projet***

Le développement durable implique de prendre en compte simultanément les dimensions environnementales, économiques, sociales et même « *culturelles* » comme le cite J-C Lipovac. Ce dernier paramètre est important au niveau du quartier à cause du caractère identitaire de chacun. La mise en place d'un projet urbain engendre donc la participation d'un grand nombre d'acteurs politiques, sociaux et économiques. *La collaboration des différents acteurs entraîne des difficultés d'organisation et de décisions.* Mettre en œuvre une démarche méthodique facilite la coordination de l'ensemble de ses acteurs.

L'Agenda 21 créé au Sommet de Rio préconisait aux collectivités territoriales de mettre en place leur propre Agenda 21 « local ». Ces derniers sont un atout pour coordonner les différents acteurs mais aussi pour ne pas s'égarer des principaux objectifs du développement

durable dont les acteurs auront pris le soin de détailler. Les agendas 21 locaux sont donc des documents législatifs assurant la bonne coordination du projet.

4) **Le principe de « démocratie participative »**

Le principe de « démocratie participative » est un principe fondamental du développement durable. Il a pour but de faire participer tous les individus qui se sentent impliqués dans le projet de près ou de loin. D'ailleurs ce principe se lie à la gouvernance du projet :

*« La bonne gouvernance assure que les priorités politiques, sociales et économiques sont fondées sur un large consensus dans la société et que les voix des plus pauvres et des plus vulnérables sont au cœur du processus de décision sur l'allocation des ressources pour le développement ».*<sup>243</sup>

En somme, la gouvernance du projet au niveau local peut se définir par une participation des habitants, des usagers et des acteurs du projet pour élaborer le diagnostic, les enjeux, les objectifs du projet voir même le suivi et son évaluation final. Ce moyen assure que le projet résoudra les problèmes les plus importants.

- **Les objectifs d'une ville durable**

La ville durable doit s'appuyer sur des objectifs stratégiques qui traduisent un développement urbain, lequel ne compromet pas celui des autres populations ni des générations futures. Ces objectifs sont à la fois globaux et locaux, ces derniers étant issus du diagnostic partagé de développement effectué sur le territoire.<sup>244</sup>

## **II.2.2. Discuter la notion de « la qualité de la forme urbaine » :**

Le terme de qualité dans les recherches urbaines est souvent associé à d'autres termes (qualité de l'air, qualité de vie, qualité urbaine ...etc.). Afin de mieux comprendre la signification de la qualité de la forme urbaine nous avons jugé nécessaire de voir la signification de la qualité.

- **Définition de la « qualité » :**

Le terme *qualité* a subi, depuis son apparition en 1119, toute une série de changements de sens qui rendent difficile d'en donner une définition univoque et non contradictoire. Le terme vient du latin « *qualitas* » qui signifie « *manière d'être plus ou moins caractéristique* ». <sup>245</sup> Est un terme largement utilisé dans le langage courant est très ambigu et paraît obéir à la

subjectivité. Dans le langage scientifique il est utilisé et défini et peut même être quantifié selon des normes fixées par la discipline en question.

En philosophie, il est relatif à l'être, son attribut, etc. Aujourd'hui et avant que le management l'utilise, son sens est relatif à *la manière d'être, fait de ce qu'on est* pour en quelque sorte opposer l'être et l'avoir.<sup>246</sup>

La qualité est un concept pluriel. Compte tenu de ses multiples résonances, et parfois même de ses dissonances chez les personnes qui la prennent pour cible, elle apparaît de plus comme relative, ce qui complique son interprétation. « *La qualité : manière d'être, bonne ou mauvaise, de quelque chose, état caractéristique* »<sup>247</sup> (Larousse, 1996). Qualité, « *nom féminin : Supériorité de quelque chose, ou bien bonne ou mauvaise manière d'être de quelque chose ou de quelqu'un. Et talent, aptitude particulière.* »<sup>248</sup>

En management il est issu du Taylorisme et se rapporte à *la meilleure façon de produire* (*The one best way* Taylor).

Selon Peter Cusins (1994) « *j'ignore comment définir la qualité, mais je sais ce qu'elle n'est pas* ». Elle est le synonyme « *d'excellence* » pour Peters et Waterman (1982). Elle est aussi « *une valeur ou un plaisir* » pour Feigenbaum (1961). Elle est encore « *l'expression d'un palier atteint sur une échelle graduée de conformité au regard de ce qui est effectivement désiré* » selon Juran et Gryna (1988), à des « *spécifications particulières* » selon Gilmore (1974). Pour d'autres, elle est synonyme « *d'absence de défaut* » (Crosby, 1979) ou fait référence, selon Parasuraman et coll. (1985), à ce qui rencontre ou va au-delà des exigences des consommateurs et de leur satisfaction. Dans son sens le plus large, signale Plante (1994), « *la qualité correspond à un idéal vers lequel doit tendre un organisme, considéré dans sa totalité ou à travers l'une ou l'autre de ses parties* ».<sup>249</sup>

Le concept de qualité véhicule celui de « conformité ». Ce dernier terme semble le mieux révéler sa nature intrinsèque et, partant, sa relativité. Le terme « conformité » est intéressant dès lors qu'il renvoie à l'existence d'au moins deux référents dont on doit évaluer le degré de correspondance. Le premier sert de modèle, de norme ou de standard. Le second lui est comparé afin d'en évaluer le degré d'association. C'est de l'acte d'évaluation dont il s'agit

quand le concept de qualité et celui de conformité se fondent réciproquement. L'évaluation consiste en effet fondamentalement à comparer ce qui est observé à ce qui est existant ou désiré afin de porter un jugement de valeur sur son état.

Ainsi, parler de qualité n'est pas une fin en soit, elle est primordiale dans ce qu'elle a de conséquence sur le bien-être de l'individu dans son contexte environnemental, économique et social. Le sentiment de bien-être est certes lié à plusieurs conditions de santé physique et morale, aux conditions sociales et psychosociales ... mais aussi aux conditions spatiales dans lesquelles l'individu se trouve.

Chaque mode de production doit correspondre une qualité spécifique définie à posteriori par les qualités du programme, des espaces, du processus de production, des matériaux et des critères esthétiques et environnementaux. La notion de qualité est évaluée selon un grand nombre de critères et normes définis par des études scientifiques qui permettent sa quantification et son appréciation.

## **II. 3. Le design urbain est une approche pour la qualité de la forme urbaine :**

### **II.3.1. Les domaines concernés par le design urbain :**

Trois domaines sont concernés par le design urbain : l'espace, le social, l'économie.

Par ces domaines et par leur articulation dans le processus, le design urbain répond au paradigme du Développement durable.

Le design urbain concerne l'aménagement de l'espace; et cet espace est celui de l'urbain, au sens large. Il ne s'agit toutefois pas de l'aménagement de la ville dans son entier, ce qui correspondrait à la planification, mais de lieux banaux, sensibles ou non, à fort potentiel et souvent inexploités ou abandonnés. Lorsque l'on parle d'espace urbain, la confusion a parfois été de penser qu'il se résumait à une forme architecturale enveloppant un vide à vocation publique. Ce que laisse entendre la notion de *Civic Design*. Il s'agit en réalité de l'aménagement d'un espace au sens complet, c'est-à-dire comprenant aussi bien l'ingénierie que le paysage, les architectures que les mobiliers urbains; toujours dans un double rapport d'échelle de préhension et de perception humaine.

L'autre domaine est celui de la population, qu'il s'agisse des habitants ou des usagers au sens large; de tous ceux qui par nécessité ou par choix pratiquent l'espace d'une ville. Ce domaine

qui touche pour partie aux théories de la pratique de la sociologie urbaine, concerne la notion d'usage au sens large. L'usager de la ville ne peut être réduit à des fonctions simples ou à des programmations arbitraires. On se trouve en face d'une perception et d'une pratique complexe de l'espace à laquelle le design urbain doit répondre dans toutes ses dimensions, du quotidien à l'exceptionnel. On ne peut éviter d'évoquer l'influence de l'ingénierie sociale et de la tribu que l'urbanisme continue de devoir lui payer.

Enfin l'économie constitue le moyen par lequel le design urbain peut se mettre en œuvre et, en retour, par la valorisation qu'il crée, attirer et produire des richesses directes ou induites à court et à long termes.

C'est pour cette raison que le rôle du foncier demeure essentiel dans l'aspect économique du design urbain. Le contrôle de tout projet et l'atteinte de ses objectifs passent nécessairement par le contrôle des mécanismes économiques privés ou publics dont il dépend.

### **II.3.2. Les objectifs de design urbain :**

Ali Madani<sup>250</sup> propose dans « *Roles and Challenges of Urban Design* », de définir le rôle de l'*Urban Design* comme catalyseur d'une demande qui intéresse l'ensemble des acteurs (*producers, regulators, users*) du développement et de l'image de l'urbain mais aussi dans le cadre plus complexe du développement durable :

*«The significance of urban design lies in the role it plays in the overall transformation of cities. As political, economic and cultural changes have given a new significance to cities, urban space is being reshaped to accommodate the new urban conditions. In its broadest terms, urban design is the tool of this reshaping, hence its structural significance».*<sup>251</sup>

La formulation exacte des objectifs du design urbain peut être résumée par son inscription contrôlée dans le cadre du Développement durable selon les trois axes traditionnels de sa définition : espace, population et économie.

Les objectifs sont la valorisation spatiale, sociale et économique de l'espace urbain. Par valorisation, il faut comprendre la saisie des valeurs héritées, la mise en valeur à court terme et la conservation de la valeur pour les générations futures. Selon la façon de regarder l'espace urbain, selon que l'on parle de la *ville* ou de l'*urbain*, la lecture change radicalement.

- *La mise en valeur spatiale* correspond à l'amélioration du cadre bâti, des aménagements urbains et à la mise en valeur des éléments existants (patrimoniaux mais aussi structurels). Cette mise en valeur immédiate se double d'un souci de préservation et de conservation du potentiel spatial (forme et identité) dans la cohérence des échelles et des usages existants.

Aucun programme urbain n'étant définitif, il convient de ne pas obérer l'avenir.

- *La mise en valeur sociale* peut intervenir à plusieurs niveaux : pour impulser, suivre ou amplifier la mise en valeur spatiale. Il s'agit de répondre aux besoins et demandes spécifiques tant des populations déjà présentes que des populations à venir et de passage. La ville est en perpétuelle mutation et renouvellement. Le design urbain a pour vocation d'analyser, de comprendre et de traduire concrètement les évolutions de ces demandes. Le design urbain se doit de répondre à la double demande d'une société : satisfaction de ses besoins et pérennité de la qualité de son cadre de vie.

- *La mise en valeur économique* constitue le socle indispensable de la réalisation et de la durabilité de la mise en œuvre du design urbain. Toute opération oblige à la présence d'investissements qu'il soit publics, privés ou mixtes et la capacité de produire des richesses sous la triple forme de mobilisation de moyens de la conception, de retombées immédiates et de plus-values à long terme. La valorisation économique ne doit pas masquer, minimiser, voir compromettre les autres valorisations.

### **II.3.3. Le design urbain est un processus de conception et de contrôle des formes physiques de la ville :**

Le design urbain est un champ de pratique professionnelle qui occupe la charnière entre l'architecture et l'aménagement du territoire. Il s'intéresse à la face publique et urbaine de l'architecture, ainsi qu'à l'espace physique et tridimensionnel de la planification du territoire. (Figure 12). Le design urbain concerne la conception et le contrôle des formes physiques de la ville, de même que l'aménagement qualitatif et participatif des milieux.<sup>252</sup>

**Figure 14 :** Le design urbain est un processus de conception et de contrôle des formes physiques de la ville.



**Source :** VACHON. G, « DESIGN URBAIN : concepts et méthodes », École d'architecture université LAVAL, 2009, P : 01.

Le design urbain, dimension de la pratique urbanistique, consiste principalement en la manipulation de la forme urbaine selon une démarche ciblée et encadrée. Les approches sont aussi nombreuses que diversifiées. On peut néanmoins les classer en deux catégories : les approches visant la forme urbaine en tant qu'objet qui contient l'organisation formelle de la ville et celles qui visent le travail sur la forme urbaine afin d'organiser la dynamique urbaine humaine.<sup>253</sup> Les deux types d'approches soutiennent différentes démarches d'aménagement qui contribue à développer la forme urbaine et la dynamique des lieux.

Ivor Samuel définit la forme urbaine comme « *le produit tridimensionnel des processus de développement urbain qui sont guidés par la pratique explicite ou implicite, de l'urbain design* ». Et aussi, Denise Pumain<sup>254</sup> explique que « *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>255</sup> » ces définitions sont un autre élément éclairant qui a contribué à définir l'axe ciblé dans la présente recherche sur la forme urbaine comme un dessin d'un dessin.

Le design urbain peut être compris comme une approche qui met l'accent sur les aspects qualitatifs de l'aménagement urbain, sur la composition de la forme urbaine<sup>256</sup>. De plus, certaines conceptions soulignent l'importance d'aller au-delà des préoccupations morphologiques de la ville en intégrant les dimensions sociale, économique et environnementale propres au contexte. (*Figure 13*).

Le design urbain est une méthode d'intervention sur la ville en tant qu'espace physique. Il va ainsi au-delà de l'analyse pour mettre en forme l'espace urbain. Il intervient à diverses échelles : la ville, le quartier, la rue et la place. Il est important de souligner que ses objets d'intérêt et ses approches ont changé au cours du XXe siècle et même plus récemment.

À l'heure actuelle, il répond à une demande accrue pour la qualité du cadre de vie urbaine, ceux-ci étant considérés comme structurants pour l'organisation spatiale de la ville et pour son urbanité. Il remet donc à l'ordre du jour la morphologie urbaine et les composantes traditionnelles de la ville – îlot, rue, place, square – que l'urbanisme de planification de l'après-dernière guerre mondiale avait rejetées. Concomitamment, il repose sur l'analyse et la compréhension du contexte dans lequel s'inscrit l'intervention. Un autre enjeu majeur pour la mise en forme de l'espace urbain est la conservation de l'environnement et, plus largement, la question du développement durable et de la viabilité urbaine. C'est ainsi qu'on intègre de plus en plus aux pratiques du design urbain des notions d'écologie (éco-urbanisme, collectivités vertes, etc.) et de concertation entre les acteurs.<sup>257</sup>

## **CONCLUSION :**

La forme urbaine est un objet complexe, elle est donc variable selon les auteurs, polysémique et polymorphique. Elle s'appréhende entre ville entière considérée comme macro forme et l'îlot considérée comme microforme : la notion du forme urbaine de notre travail sera étudiée à l'échelle plus fine du quartier.

- Au niveau de l'analyse typo-morphologique, la forme urbaine est assimilée à une forme spatiale, tridimensionnelle et pas seulement au plan de la ville et à ses tracés.
- La forme urbaine se définit comme une aire urbaine avec des caractères homogènes et continus. Chez de nombreux auteurs, elle est assimilée au tissu. Or, il semble essentiel de prendre en compte les conditions économiques et culturelles de production de la ville ainsi que les pratiques des habitants. Il paraît moins réducteur d'y associer d'autres niveaux d'existence à la forme urbaine : les niveaux socio-fonctionnel et environnemental.

### **CHAPITRE III:**

## **La politique de l'habitat et la forme urbaine en Algérie :**

### **Le programme de logement social participatif (LSP)**

*« ...La ville est un ensemble complexe d'éléments en interaction organisés en fonction d'un but... »*

**- J. DE ROSAY –**

#### **INTRODUCTION :**

Les desseins politiques occupent une place prépondérante dans la définition du projet. La question de l'habitat en Algérie a toujours été appréhendée d'abord comme un enjeu politique, avant qu'elle ne soit une préoccupation urbaine. L'état Algérien s'est attelé, depuis l'année 1975 à nos jours, à développer à travers toutes les villes un important programme de logements publics de type « habitat collectif » pour lutter contre la crise de logement croissante au pays.

Le Programme LSP constitue un type de la politique d'aménagement et de la politique du logement en Algérie. Il est le fruit d'une volonté politique extrêmement forte pour traiter les problèmes des grands ensembles et produire un projet d'habitat exemplaire en matière d'aménagement et de mixité sociale.

La 1<sup>ère</sup> section de ce chapitre aborde principalement le cadre de réflexion sur les concepts « *logement* » et « *Habitat* » et aide à la compréhension des modes de productions d'habitat en Algérie. La 2<sup>ème</sup> section s'attache à la présentation de la forme urbaine et des instruments d'urbanisme. Dans la 3<sup>ème</sup> partie de ce chapitre, on s'attachera à définir le programme de logement social participatif (LSP).

### III. 1. La production de l'habitat en Algérie :

#### III.1.1. Cadre de réflexion conceptuelle sur « l'habitat » :

Il est nécessaire d'élaborer un cadre conceptuel à propos de notre thème qui centralise autour de l'habitat urbain collectif et sa forme urbaine.

- **Du logement à l'habitat : des définitions**

Nous retiendrons deux termes : logement et habitat, sachant que la signification du premier s'inscrit dans celle du second comme l'une de ses composantes.

Pour Robert Leroux<sup>370</sup>, le logement répond à trois fonctions : « *la protection de l'individu contre le grand vent, la pluie, la neige, le plein soleil, etc., la protection contre des agresseurs tels que les malandrins et la protection de l'intimité contre les indiscrets* ».

Un logement est défini par son utilisation : « *c'est un local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation. Il doit être séparé d'autres locaux par des murs ou cloisons et doit disposer d'un accès indépendant sur l'extérieur ou d'autres parties communes accessibles de l'immeuble* ». <sup>371</sup> Le logement n'est pas un objet naturel et sans histoire. Au contraire il « *s'est progressivement construit depuis le milieu du XIXe siècle, comme catégorie statistique, économique, comme forme architecturale et comme enjeu politique* ». <sup>372</sup>

A l'instar de la plupart des pays européens, la politique (sociale) du logement en Suisse par exemple, remonte à la deuxième moitié du XIX siècle, au moment où l'on prend conscience « *des problèmes sanitaires liés au logement et à la pénurie dans les zones urbaines en croissance* ». <sup>373</sup>

L'apparition au XIX<sup>e</sup> siècle de la statistique a permis la prise en compte de la paupérisation d'une partie de la population liée à l'industrialisation croissante des villes entraînant des flux migratoires importants. Dans ce contexte, le logement est apparu petit à petit comme un des nœuds de la « *question sociale* ». <sup>374</sup> Dès lors, les politiques sociales naissantes vont se

focaliser pour partir sur l'amélioration des conditions de logement comme moyen pour assurer une plus grande justice sociale.<sup>375</sup>

La réponse apportée au tournant du XX<sup>ème</sup> siècle, dans la foulée du développement des statistiques et des politiques productivistes, est celle d'une production massive de logements standards, dites encore « *casernes locatives* » en Suisse. Néanmoins, il est apparu au fil du siècle dernier que ces politiques « *fordistes* » mises en place dans le cadre du développement de l'État Providence ne suffisaient pas à répondre aux attentes en jeu autour du logement.<sup>376</sup> De nombreuses critiques s'élevèrent contre la réduction du logement à une cellule et contre l'abstraction qui était faite de son inscription dans un contexte particulier. Confrontée à une conception de la demande en termes uniquement quantitatifs et économiques, ces critiques cherchèrent alors à mettre en avant les dimensions qualitatives de la demande de logement.<sup>377</sup>

La notion d'habitat a accompagné ce mouvement critique. Elle a permis d'élargir le regard porté sur le logement et d'étendre les champs descriptifs en prenant en compte, d'une part, les différentes dimensions de la relation entre l'être humain et le lieu où il réside (usages pratiques, dimensions affectives et identitaires, normes et coutumes) et, d'autre part, le contexte social et spatial dans lequel s'inscrit le logement. Du point de vue des outils de description, cet élargissement a correspondu à la montée en puissance des approches qualitatives en sciences sociales comme l'observation et les entretiens approfondis. Celles-ci ont par la suite été secondées par les grands développements qu'a connus l'analyse spatiale dès la fin des années 1980 pour tout ce qui touche à la description et la représentation des flux pendulaires. On pouvait ainsi parcourir toutes les échelles de l'expérience humaine de son ancrage intime à ses déplacements quotidiens et au fil de sa vie.

A nouveau, de même que les statistiques et la notion de « *logement* » ont joué – et jouent – un rôle essentiel dans l'identification et la compréhension des problèmes sociaux, la notion d'« *habitat* », permet d'appréhender un ensemble d'évolutions qui sont au centre des transformations contemporaines de la société, comme la montée en puissance progressive de la pendularité, ou des phénomènes tels que la gentrification.

Penser le devenir de l'habitat revient ainsi à penser le devenir de notre vivre ensemble et les dispositifs politiques, juridiques et techniques qui lui donnent forme.

Pour affiner l'analyse de ce qui est en jeu dans l'habitat, il est possible de distinguer<sup>378</sup> :

- Un ensemble d'usages et d'expériences qui composent un mode de vie : *habiter, rencontrer, utiliser, participer* ;
- Leur cadre matériel et juridique : le *logement* et plus largement l'environnement construit et tout ce qui lui donne forme (lois, standards, traditions architecturales, action publique, etc.).

Parler d'habitat revient à interroger les liens dynamiques et complexes entre ces deux ordres de phénomènes. Toute vie humaine se compose – à des degrés divers - d'un ensemble d'expériences essentielles tels que le rapport intime et sensible au monde (habiter), la relation à l'autre (rencontrer), le développement de projets et d'activités réflexives (utiliser) et l'implication dans une communauté ou plus largement la société (participer). Donc l'habitat est le milieu géographique, biologique et social où vit l'homme.

Pour J. Ion l'habitat « *contient en lui-même toute l'articulation entre le domaine construit et l'espace environnant proche ou lointain, géographique ou social* ».

L'habitat englobe de par son importance les dimensions politiques, économiques, sociales et juridiques ce qui lui donne une complexité qui a ouvert le champ à une multitude de chercheurs et d'auteurs à avancer différentes définitions et de l'aborder selon diverses approches allant de la symbolique, géographique et anthropologique.

Dans son ouvrage « *habiter vers une architecture figurative* », Norberg Schultz<sup>379</sup> définit l'habitat comme étant bien plus « *qu'un abri ou un certain nombre de mètres carrés à mettre à la disposition de l'être humain* ». Il évoque la signification de l'habitat comme étant une succession de lieux où on rencontre d'autres personnes avec qui on échange des idées et des produits, ensuite où l'on tisse des liens et enfin c'est le lieu où l'on se retire pour être soi-même et où on est paisible.

D'après Clair et Michel Duplay dans la méthode illustrée « *D'un point de vue fonctionnel, l'habitat est l'ensemble formé par le logement, ses prolongements extérieures, les équipements et leurs prolongements extérieurs, les lieux de travail secondaires ou tertiaires* ».

L'habitat ne peut être considéré ni comme une habitation ni comme un logement, mais comme un ensemble réunissant le logement ou l'habitation et des éléments complémentaires qui concourent à assurer le « *bien-être* » de ses occupants.<sup>380</sup> Ces composantes complémentaires à l'habitat, quant à leur existence, varient suivant les pays et parfois même entre les villes à l'intérieur d'un même pays. Pour éviter toute incompréhension, on peut citer comme éléments complémentaires à l'habitat ceux qui ont une fonction sociale (espace vert, place publique, mobilier urbain, etc.), une fonction éducative (écoles, maisons de jeunes, etc.), une fonction sanitaire (centres de santé, etc.), une fonction commerciale (centre commercial, boutique, marchés, etc.).<sup>381</sup> En fait, l'habitat est le mode d'organisation et de peuplement par l'homme du milieu où il vit.

- **Typologie de l'habitat :**

La typologie dans sa définition générale, est la science de l'élaboration et de la classification des « types » permettant une analyse plus facile d'une réalité complexe.

Vis-à-vis de la complexité de l'espace socio-physique urbain, l'étude de la typologie de l'habitat se veut de dégrader les origines et les causes des divers types d'habitat et d'identifier les principes et les relations qui ont présidé soit à l'agrégation des unités-logements soit à la composition de ces assemblages avec les espaces de l'accompagnement et la voirie ou indirecte à la fonction résidentielle. On distingue 03 types d'habitat :

- *L'habitat collectif* : Est un type d'habitat humain<sup>382</sup> dans lequel plusieurs foyers résident dans un même édifice. On l'oppose à l'habitat individuel.<sup>383</sup>

Il présente certaines spécificités tels que : *son caractère urbain- ces différentes typologies- les espaces communs- sa densité- le logement.*

Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements) locatifs ou en accession à la propriété dans un même immeuble, par opposition à l'habitat individuel qui n'en comporte qu'un (pavillon). La taille des immeubles d'habitat collectif est très variable : il peut s'agir de tours, de barres, mais aussi le plus souvent d'immeubles de petite taille. Quantitativement, l'habitat collectif est en régression par rapport à l'habitat individuel, et se rencontre presque uniquement en milieu urbain. C'est un mode d'habitat qui est peu

consommateur d'espace et permet une meilleure desserte (infrastructures, équipements...) à un coût moins élevé. Un bâtiment d'habitation collectif comporte:

- plus de deux logements distincts superposés, même partiellement,
  - des parties communes bâties desservant tout ou partie des logements.
- *L'habitat individuel* : Forme d'habitat où ne réside qu'une seule famille, par opposition à l'habitat collectif comportant plusieurs logements dans un même bâtiment. Caractérisé par la maison individuelle ou pavillon, l'habitat individuel tend à se développer par rapport à l'habitat collectif, même si celui-ci reste majoritaire en milieu urbain.

Par rapport à l'habitat collectif, c'est un mode d'habitat très consommateur d'espace, qui entraîne un coût plus important en infrastructures et équipements, l'accroissement du « mitage » des paysages, ainsi qu'une circulation automobile plus dense.

- *L'habitat semi-collectif* : Cet habitat est un groupement d'habitations qui a des caractéristiques de l'habitat individuel et de l'habitat collectif à la fois. Trois critères essentiels : posséder à la fois un accès individuel, un espace extérieur privatif au moins égal au quart de la surface du logement et une hauteur maximale de R+3. Selon l'arrête du 17/10/2005 - JO N° 13 en date du 16/02/2005 (page 20) : « *Sont considérés comme constructions semi collectives les logements réalisés sur deux niveaux avec des accès indépendants sur une unité foncière commune* ». <sup>384</sup>

### **III.1.2. Les périodes d'habitat en Algérie depuis l'indépendance à nos jours :**

L'histoire du logement social en Algérie a connu plusieurs bouleversements dans sa production soit dans sa quantité ou sa qualité. Elle a traversé différentes situations avec les différents gouvernements qu'a connus l'Algérie depuis son indépendance.

Revenir aujourd'hui sur l'histoire du logement en Algérie c'est comme retracer l'histoire des principaux événements qu'a connu l'Algérie avant et après son indépendance.

En Algérie, le secteur de l'habitat n'est pas différent des autres pays surtout ceux en voie de développement. La crise du logement est apparue juste après l'indépendance du pays, elle est due à plusieurs facteurs, la destruction de l'habitat rural durant la guerre, entraînant un exode

rural massif et la croissance démographique galopante. Première conséquence est l'apparition des bidonvilles à la périphérie des grandes villes. Le déséquilibre entre la campagne et la ville s'accroît avec une forte progression de la demande de logements surtout que le parc immobilier déjà existant ne suffisait plus à cette population qui ne cesse de croître.

L'histoire du logement social en Algérie a traversé plusieurs étapes, nous reportons les principales phases :

- **Période (1962-1979) : Un temps où le logement n'est pas une priorité**

La demande de logements en Algérie juste après l'indépendance ne posait pas de problèmes. Les logements dits bien vacants, laissés par les français après leur départ, comblaient la demande du relogement des ruraux arrivants de la campagne. Ils cherchaient de meilleures conditions de vie en ville. Malheureusement cette situation arrive vite à saturation alors commence pour la première fois la crise de logements de l'Algérie indépendante ; cette crise s'installe dans la durée.

Le parc immobilier hérité après le départ des français était de 300.000 logements<sup>385</sup>. Pour cette période ce nombre était considérable.

Le jeune gouvernement en place ne sentait pas la crise arrivée, il était occupé à gérer la transition, à mettre debout les structures de l'Etat indépendant. Il y avait une instabilité politique et en 1965 le premier coup d'Etat installe un nouveau pouvoir.

Après l'installation du nouveau gouvernement, celui-ci s'est lancé dans un programme ambitieux pour faire sortir le pays du sous-développement trois grands chantiers ou trois révolutions ont vu le jour et qui ont par la suite marqué l'espace algérien:

- *La révolution industrielle :*

Avec le programme de l'industrie lourde, les pouvoirs publics avaient comme stratégie l'installation de mégas usines dans certaines villes du pays. Le but, étant d'absorber le chômage et de permettre aux familles pauvres d'avoir des revenus afin d'améliorer leurs conditions de vie.

Malheureusement cette industrie lourde est un « lourd » héritage de cette période. Ces usines ont aspiré en un temps recours une masse de population rurale vers les villes et comme ces

villes sont déjà saturées avant même cette période il y a multiplication de moult regroupement de bidonvilles à la périphérie des villes en grappes de raisin.

Notons aussi que ce phénomène s'accroît par d'autres facteurs tels que la démographie galopante, la chute de la mortalité infantile due à une meilleure prise en charge des nouveaux nés (soins).<sup>386</sup>

➤ *La révolution agraire :*

La socialisation agraire avec le slogan de l'époque : « *la terre pour qui la travaille* », a fait que des personnes qui n'ont rien avoir avec le travail de la terre sont devenues, du jour au lendemain des propriétaires de terres agricoles. Ce déplacement de population a, encore une fois, créé des problèmes de relogement.

Parallèlement à la politique de la révolution agraire, l'État algérien s'était lancé dans la construction de mille (1000) villages socialistes à travers le pays. Aujourd'hui, ces cités n'ont rien de villages agricoles et ne répondent plus à la vie paysanne.

➤ *La révolution culturelle :*

La soif du changement rapide d'un mode de vie rural à un mode de vie citadin a entraîné un déséquilibre des rapports sociaux créant ainsi des fléaux sociaux qui n'existaient pas auparavant comme par exemple la délinquance, le vol, l'insécurité...qui sont apparus, d'abord dans certains quartiers, pour se répandre, par la suite, dans toute la ville.

Le résultat toutes nos demeures sont barricadées avec un bardage sinistre comme des prisons offrant un sentiment de désolation et d'insécurité.

Ainsi la crise de logement s'accroît de jour en jour et jamais, jusqu'à ce jour, l'équilibre entre l'offre et la demande n'est atteint.

Pour faire face à la demande incessante du logement le gouvernement a inscrit un programme ambitieux de logements :<sup>387</sup>

- Le plan triennal : de 1967 à 1969.
- Le 1<sup>er</sup> plan quadriennal : de 1970 à 1973.

- Le 2<sup>ème</sup> plan quadriennal : de 1974 à 1977.
- Le 1<sup>er</sup> plan quinquennal et une partie du 2<sup>ème</sup> : de 1979 à 1987.

Durant la période (1962 à 1969) et après la création de la commission interministérielle de l'habitat en 1965, cette dernière était responsable de la reprise et l'achèvement de tous les chantiers abandonnés et qui représentaient 38 000 logements urbains et 4 000 logements ruraux avec des taux de finition qui varient entre 3 à 65 %. D'autres bonnes initiatives ont été prises par certaines collectivités locales, par des organismes publics et par des sociétés nationales qui se sont engagés à réaliser des programmes de logements (surtout dans le cadre de développement rural et d'industrialisation) et à livrer 27 000 logements urbains et 20 000 logements ruraux.

Les réalisations de la période (1970 à 1973) n'ont pas donné leurs fruits et ce malgré les objectifs fixés pour cette période (la livraison projeté était de 21 000 logements) et les moyens fournis (le volume global de financement de cette période est 9 fois plus de celui du plan triennal 1967-1969). L'ampleur des besoins de la population a accentué le problème et ce malgré l'intérêt accordé aux investissements lourds (pour garantir l'indépendance financière du pays).

La période (1974 à 1977) a donné l'opportunité de préparer les structures d'accueil des opérations des réalisations des programmes de logements c'est-à-dire permettre aux communes d'aménager les réserves foncières destinées à servir d'assiettes aux constructions prévues (par les programmes de lotissements et de viabilisation des terrains à bâtir).

Le gouvernement a fait des efforts importants pour sortir le pays des problèmes de l'habitat. Il a construit en masse de milliers de logements utilisant des systèmes constructifs importés de l'étranger sans études au préalable de l'effet de cet habitat sur les populations locales. L'impact sur le terrain, une bidonvilisation de ces nouvelles cités qui ont vu le jour dans les années 70- 80 du siècle dernier.

Ainsi les résultats étaient toujours en dessous de la moyenne : la population en continuelle augmentation surtout celle des villes et les techniques industrialisées utilisées dans la réalisation des programmes de logements ne sont pas satisfaisant.

Vue l'urgence, une monotonie s'installe à cause de la réalisation d'une seule gamme de logement, sans parler de la qualité indésirable des espaces intérieurs des logements :

*« Ce cadre bâti est très contesté par la majorité des architectes, des urbanistes et même par la majorité de l'opinion publique. L'industrialisation du bâtiment n'a jamais fait intervenir le futur propriétaire, ni sur le plan de la conception, ni sur le plan de la réalisation. L'habitant était uniquement un numéro car les maîtrises d'œuvre demeurent à un certain degré l'apanage des bureaux d'étude et des entreprises... ».*<sup>388</sup>

- **Période (1980-1990) : La crise du logement**

Un nouveau gouvernement s'installe pour cette période qui, en matière de logements, s'inscrit dans la politique de celui qui l'a précédé. Cette politique s'appuie sur les plans quinquennaux qui en programmant un maximum de logements ne réalisant qu'une partie.

Pendant le 1<sup>er</sup> plan quinquennal (1980-1984), les programmes de réalisation, en matière de logements, étaient la livraison de 450.000 logements dont : 300.000 urbains, 150.000 ruraux et 250.000 provenant de l'action des particuliers.<sup>389</sup>

Le chiffre donné par l'État n'est jamais atteint alors que la part réalisé du privé avoisine le nombre de logements urbains qu'a programmé l'État. L'habitat Privé joue un rôle très important dans la résorption de la crise de logements.

- **Période (1991-2003) : Le sécuritaire devance l'investissement**

Le pays est tombé dans une guerre, qu'on appelle aujourd'hui la décennie noire où l'insécurité et le désordre règnent sur tout le pays d'Est en Ouest et du Nord au Sud. L'insécurité a touché surtout le milieu rural ce qui a poussé un important flux de ruraux vers les villes et les villages, entraînant d'important dégâts sur l'espace urbain par des constructions anarchiques.

Cette période est la pire des périodes en matière de réalisation de logements. Un recul sans précédent de livraison de logements sociaux est enregistré. Les principales entrées en devises du pays ont chuté avec la chute du prix du pétrole. L'État ne s'occupait que des problèmes sécuritaires. Conséquemment, la crise de logements ne fait plus partie de ses préoccupations principales.

- **Période (2004 à nos jours): Boom économique et grand élan aux programmes de logements**

La question du logement a pris, au cours des dernières années, une importance considérable. Pour faire face à ce problème, il fallait trouver des solutions immédiates. L'avènement d'un nouveau gouvernement avec de nouvelles stratégies dans la réalisation du logement donne un nouveau souffle à la construction du pays en général et la construction du logement en particulier et ce grâce à la manne pétrolière où le prix du baril de pétrole pendant la décennie noire était de 14 dollars (US) alors qu'il a frôlé les 200 dollars il y a quelques années même aujourd'hui il avoisine les 100 dollars.

Cette manne financière a permis d'injecter beaucoup d'argent pour la construction de logements. L'État a même lancé un défi en avançant le chiffre d'un million de logements à réaliser. Ce qui est appelé le programme du président pour le quinquennat (2005-2009).

Signalant la nette amélioration de l'habitat au cours de ces dernières années.

A ce titre nous citons la qualité de l'habitation, l'aménagement de l'espace extérieur ainsi que les équipements d'accompagnements.

Cette nouvelle politique pour le secteur du logement a pour objectifs essentiels :

- Poursuivre la production intense de logements.
- Diversifier l'offre de logements.
- Encourager la promotion immobilière, et le développement du crédit, pour l'accès au logement en maintenant l'aide de l'État.
- Poursuivre la réalisation des programmes de logements sociaux locatifs pour les couches sociales les plus défavorisées.
- Doter les wilayas du Sud et des hauts plateaux de programmes complémentaires à la suite de la décision du président de la république.

La seule satisfaction, en matière de construction, consiste à indiquer l'amélioration de la qualité architecturale du logement ainsi que des espaces extérieurs.

### **III.1.3. La nouvelle stratégie de l'habitat en Algérie (Depuis 1999)**

Après la décennie noire, et l'arrivée d'un nouveau pouvoir qui a initié une stratégie nationale de l'habitat qui définit les mesures à entreprendre qui permettront une augmentation et une diversification des terrains à bâtir pour les différents segments de la population d'une part et

de développer la production du logement d'autre part. Une réforme institutionnelle du financement ainsi que les mesures d'accompagnement sont définies. Et la création d'un observatoire de l'habitat du contrôle de l'urbanisme et la qualité du cadre bâti.

Plusieurs mesures ont été prises dans une nouvelle stratégie de l'habitat pour atteindre les objectifs assignés :

➤ *Développement de la promotion*

Les mesures concernant ce segment se résument en ce qui suit:

- accélération des études et approbation des plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)
- établissement du plan local de l'habitat (P.L.H) qui définit les besoins en assiettes foncières et le nombre de logements.
- la promotion des marchés fonciers locaux.
- la reconstitution des réserves foncières de l'état.
- équipement et viabilisation des terrains à bâtir tant par les promoteurs publics que privés.
- mise en place d'un système d'accès au financement bancaire pour l'acquisition et l'aménagement des terrains d'assiette.

➤ *Développement de la promotion du logement*

Concernant le système de la production du logement, il y a lieu d'abord d'engager de nouvelles procédures et les approches d'évaluation des besoins en logement qui permettent d'appréhender la réalité de la demande, sa mobilité et sa segmentation en fonction des besoins et des capacités potentielles à les prendre en charge.

La stratégie enclenchée depuis 1999 pour résoudre la crise de logement se caractérise par le lancement d'un programme de logement sous différentes formules : (*logement rural, logement social locatif, logement social participatif, logement en location-vente, logement promotionnel*).

Le programme de cette nouvelle politique qui tentera d'atténuer la crise sans cesse croissante constitue en soi un défi majeur pour tous les acteurs impliqués dans la production du logement.

Les besoins qu'il induit en matériaux de construction, main d'œuvre, encadrement technique et administratif, disponibilité du foncier constructible, financement, contrôle des travaux, entreprise de réalisation compétitives et efficaces, sont considérables et supposent un véritable sursaut qualitatif par rapport aux situations antérieures.

Dans ce vaste programme, la promotion immobilière prend une place prépondérante et elle est obligée à se mettre au niveau des objectifs fixés et des standards internationaux. La dynamique mise en place en corrélation avec une demande sociale de plus en plus forte, exigeante et économiquement solvable et diversifiée impose à la promotion immobilière d'améliorer ses prestations et de diversifier ses produits.

Ces nouveaux acteurs soumis aux exigences du marché et à l'équilibre financier interne doivent répondre aussi bien aux besoins en standing émanant des couches supérieures de la société qu'à ceux, dans les formules soutenues par l'état, des catégories défavorisées.

➤ *Encouragement du marché locatif*

Dans ce cadre, la nouvelle stratégie de l'habitat a prévu une série de mesures d'encouragement du marché locatif afin de susciter une nouvelle offre de logement parmi lesquels nous citons :

- l'aide aux promoteurs afin de les inciter à s'orienter vers la production de logements destinés à la location, des aides directes ou des bonifications des taux d'intérêts sont prévus.
- l'accès au crédit promoteur par la mise en place de la société de refinancement et du fond de garantie et indication du système bancaire qui interviendra dans le financement du logement.
- la réduction de la fiscalité liée aux revenus locatifs
- l'accession aisée au support foncier pour la promotion immobilière à usage locatif.
- la révision des textes législatifs et réglementaires régissant les relations bailleur – locataire sécurisant d'avantage le bailleur.

- l'introduction d'une aide personnalisée au loyer (APL) modulée selon les capacités financières des ménages locataires.

➤ *Aides aux accédants à la propriété*

Elles reposent sur une intervention de l'état en octroyant des aides en fonction du revenu des accédants à la propriété et améliorer leur solvabilité.

Ces aides sont fournies à travers :

- la bonification des taux d'intérêt liés aux prêts consentis.
- l'aide directe à la construction ou à l'acquisition d'un logement.

➤ *Réformes institutionnelles du financement du logement*

Cette réforme est axée notamment sur :

- le recentrage des activités de la caisse nationale d'épargne et de prévoyance (CNEP) à travers la restructuration de son activité de financement du logement public locatif à la caisse nationale du logement (CNL) qui sera chargée d'assurer l'achèvement des programmes sociaux en cours, la CNEP se verra donc confiée la mission exclusive d'alimenter le financement du logement destiné aux seuls épargnants qui auront souscrit à un plan d'épargne –logement.
- le recentrage des activités de la CNL à qui incombera alors notamment la gestion des aides à la demande tant pour la location APL que pour l'accession à la propriété (aides frontales) que celle destinées éventuellement au promoteur pour la relance du marché locatif.
- la mise en place d'installations financières spécialisées permettant d'assurer l'allocation de crédits acquéreurs et promoteurs d'une part et d'autre part de réduire les risques de pénuries de liquidités des institutions prêteuses la caisse de refinancement hypothécaire et la caisse de garantie.

➤ *Principes du plan d'action de la production du logement*

- Le terrain, le logement, le loyer, sont des produits marchands et de prestations soumis aux règles de la commercialité de concurrence loyale dans un marché ouvert de façon égales à toutes les initiatives.
- L'état doit assurer sa fonction de régulateur.

- Le demandeur de logement doit contribuer à l'effort financier nécessaire à la satisfaction de son besoin selon le niveau de son revenu, de ces capacités d'endettements, de la qualité et du coût ou de la prestation à laquelle il peut prétendre.

- L'état se doit de mettre en place les mécanismes de soutien aux ménages à faibles revenus.

➤ *Les axes du plan d'action de la production de l'habitat*

- une plus grande responsabilisation des collectivités locales.
- la mise en place de mécanismes de financement diversifié et accessible aux promoteurs et aux citoyens.
- la mise en œuvre d'un système fiscal incitatif et allégé en direction des entreprises de réalisation la libération des énergies et compétences locales et nationales.

Les mesures à prendre exigeraient, néanmoins, une plus large concertation autour de ce dossier dans le but de :

- valoriser les compétences et mobiliser toutes les capacités et ressources nationales susceptibles de contribuer efficacement à la prise en charge effective de la demande.
- dépasser le cadre de réflexion et de vision sectorielles qui ne s'intègre plus dans la nouvelle stratégie.
- assurer la relance effective de ce dossier.

● **Les objectifs de la nouvelle stratégie de l'habitat :**

Ces objectifs devront s'intégrer dans une véritable stratégie de relance du secteur de l'habitat à travers :

- La redéfinition des modalités d'intervention et d'action des pouvoirs publics.
- La réduction de l'écart entre l'offre et la demande par une série d'actions audacieuses, tant sur le plan de la gestion, du financement, de la réalisation, des approvisionnements, que celui du contrôle, de l'accès au foncier et de moyens de réalisation et d'étude.
- L'évaluation et l'identification de la demande par couche sociale et par revenus.
- L'implication et la responsabilisation entière des collectivités locales, dans toutes les étapes.

- La diversification du marché immobilier et l'encouragement en dehors de la sphère étatique, de nouvelles formules d'habitat à des coûts et délais de réalisation raisonnables.
- L'organisation et la simplification de modalités d'intervention des différents opérateurs : accès au financement, foncier.
- Le développement d'une véritable industrie du bâtiment.
- La redéfinition du mode d'organisation et de gestion des villes.

Ainsi donc les objectifs assignés à cette stratégie visent à :

- Distinguer, dans l'activité liée à l'habitat, l'action économique de l'action sociale à l'effet d'en évaluer de manière transparente l'impact économique.
- Libérer l'initiative de l'agent économique, qu'il soit demandeur ou promoteur pour qu'il s'exprime dans des conditions d'égal accès au foncier, au logement, au crédit et à la prestation locative.
- Faire participer le demandeur au financement du logement en fonction de ses moyens pour en faire un agent économique actif du marché.
- Viser à moyen terme l'ajustement de l'offre à la demande rendue solvable, à travers l'épargne, le crédit et ou les aides que l'état consent, pour arriver à un système économique auto régulé.

- **La notion de « la qualité » dans la nouvelle stratégie de l'habitat :**

Après la bataille du quantitatif qui semble être gagnée avec le lancement d'un programme de 2 millions de logements durant les deux derniers plans quinquennaux, reste à décerner la part accordée à la qualité du logement dans ce vaste programme lancé afin d'atténuer la crise sans cesse croissante et qui constitue un investissement assez lourd du point de vue finance de l'état et où la marge d'erreur n'est pas tolérée.

Le critère de qualité en architecture est ambigu et complexe. Plusieurs problématiques se posent autour de ce thème. « *Habiter dans un sens qualitatif est une caractéristique fondamentale de l'homme ... C'est avant tout à travers l'identification avec un lieu que la vie se voue à un type d'existence particulier...* ». <sup>390</sup> Donc il est plus que souhaitable de parler de qualité et de la chercher à travers tout ce qu'entreprend l'homme et entre autre à travers l'acte de bâtir, d'aménager des lieux de vie, avec toute leur signification.

➤ *La qualité de logement dans la nouvelle stratégie de l'habitat :*

En Algérie l'armature urbaine a connu, au cours des dix dernières années, une expansion sans précédent à la faveur de l'importance des programmes de logements et d'équipements publics qui ont été réalisés. Après le défi de la quantité, une nouvelle étape est aujourd'hui amorcée, celle de la qualité. L'enjeu est évident ; il s'agit de garantir aux citoyens une meilleure vie dans une meilleure ville.

A ce titre, la détermination des pouvoirs publics à améliorer la qualité de l'urbanisme et des constructions impose l'ouverture de plusieurs chantiers de réformes, ciblant aussi bien les aspects législatifs, organisationnels que techniques.

Tout d'abord en amont, parce que la prise en charge de la qualité commence au niveau des études d'urbanisme.

Une expansion urbaine impose la poursuite et l'accélération du processus de révision des instruments d'urbanisme. Ces documents de planification, que sont le Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et le Plan d'occupation des sols (POS) doivent, outre la prise en charge des aléas naturels, notamment la sismicité, les glissements de terrain et les inondations, intégrer les références liées aux dimensions esthétiques, culturelles et environnementales.

La maturation de la phase étude constitue, il faut le souligner ici, une étape décisive pour parvenir à l'objectif de qualité. Le législateur en fait désormais une condition préalable à l'engagement de la dépense publique. Le décret exécutif n°09-148 du 02 mai 2009, relatif aux dépenses d'équipement de l'Etat, précise à cet égard que « *ne peuvent être proposés pour l'inscription en réalisation, au titre du budget d'équipement de l'Etat que les programmes et projets d'équipement centralisés ayant atteint une maturation suffisante, permettant de connaître un début de réalisation dans l'année* ». <sup>391</sup>

L'efficacité dans l'exécution de la phase étude impose, de fait, d'aller vers la création de bureaux d'études pluridisciplinaires.

Les maîtres d'ouvrage publics ont été instruits à cet égard pour veiller à ce que les bureaux d'études honorent leurs missions telles que définies dans les cahiers des charges, les logements ne devant être réceptionnés qu'une fois l'ensemble des travaux de construction et des aménagements extérieurs entièrement finis et leur qualité vérifiée.

A l'image du fichier national des entreprises, une banque de données sur les bureaux d'études activant dans le secteur de l'habitat et de l'urbanisme sera créée.

La réalisation d'un label de qualité dans le secteur requiert, enfin, une démarche coordonnée entre les différents intervenants dans le domaine de la construction. L'Etat a, dans ce sens, décidé de restructurer les CTC<sup>392</sup> dans le souci d'unifier les référentiels de contrôle et parvenir à une harmonisation, en matière de suivi et de contrôle des projets tant en ce qui concerne la sécurité du bâti que l'esthétique.

Désormais, élément moteur dans la stratégie du secteur, le critère de la qualité a été également consacré au plan législatif par l'article 12 de la loi du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement qui stipule explicitement que « *l'esthétique du cadre bâti est d'intérêt public. A ce titre, il est fait obligation de la préserver et de la promouvoir* ». <sup>393</sup> Le double concept de qualité et d'intérêt public devra désormais guider l'action de tous les acteurs intervenant dans l'acte de bâtir.<sup>394</sup>

➤ *Principales mesures pour une qualité du logement :*

La recherche de la qualité a déjà constitué un objectif durant le plan quinquennal 2005-2009.

Les efforts consentis se sont traduits par une nette amélioration du niveau de la qualité des logements et des équipements produits. Ce décollage qualitatif sera poursuivi et amplifié pendant le plan 2010-2014.

Une démarche méthodique est mise en œuvre en vue de promouvoir une meilleure qualité du cadre bâti. Elle s'appuie tout d'abord sur une mise à jour du dispositif législatif et institutionnel ayant pour but d'inscrire l'action des différents acteurs du secteur de l'habitat dans un cadre cohérent et assaini.

- 1- Au niveau de l'aménagement spatial des villes, la qualité du cadre bâti est prise en charge dès la phase d'élaboration du Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et des Plans d'occupation des sols (POS). Les PDAU et les POS deviennent des instruments de référence opposables à tous les constructeurs.
- 2- Les bureaux d'études appelés à élaborer les documents de planification spatiale doivent être particulièrement efficaces, car les études doivent prendre en compte

non seulement les données géologiques et sismiques, mais aussi les éléments culturels esthétiques et environnementaux.

3- La qualité de l'habitat est aussi, et avant tout, une question d'étude architecturale.

Les bureaux d'études sont tenus de devenir pluridisciplinaires pour permettre de mieux maîtriser l'ingénierie et la conception dans l'acte de bâtir.

C'est ainsi que le lancement des concours d'architecture les contraint à donner le meilleur d'eux-mêmes et constitue un bon moyen de stimuler la créativité en la matière. La performance des bureaux d'études s'est vue améliorée à travers les exigences de qualité imposées par les maîtres d'ouvrage et consacrées à travers la révision de certaines dispositions des cahiers des charges rendant plus précis leur contenu.

4- La qualité du cadre bâti s'appuie, enfin, sur le choix de l'entreprise de réalisation. Pour améliorer la qualité des logements et des équipements publics, il faut impérativement encadrer les entreprises activant dans le secteur en les incitant à améliorer leur niveau de prestations.

A cet égard, l'encadrement technique exigé et les qualifications demandées à travers les dispositions introduites au niveau des cahiers des charges pour la mise en compétition des entreprises ont contribué largement à améliorer les prestations exécutées par celles-ci.

5- Un fichier national recense désormais les bureaux d'études et les entreprises de réalisation en activité. Ce fichier est un instrument efficace offrant aux maîtres d'ouvrage l'information qui leur permet de procéder au bon choix de leurs partenaires.

L'ensemble de ces dispositions visant à promouvoir la qualité dans l'acte de bâtir est inséparable des actions de très grande envergure, lancées par les pouvoirs publics dans le but d'éradiquer l'habitat précaire, de rénover les paysages urbains, ou encore d'introduire une plus grande rigueur en matière de mise en conformité des constructions inachevées.

C'est la conjonction de ces différents programmes et leur mise en œuvre simultanée qui permettront, « *de réhabiliter pleinement la qualité des constructions et le cachet urbanistique de nos cités* ».

6- Adaptation de la réglementation technique aux nouvelles données du marché qui a connu de grandes mutations, exigeant une actualisation constante des textes, notamment au plan de la qualité qui constitue une préoccupation majeure pour le secteur de l'habitat. Pour cela il a été décidé ce qui suit :

- la restructuration des cinq CTC dans un objectif d'unification du référentiel de contrôle. Il s'agit d'aller vers un Contrôle technique de la construction national avec des démembrements régionaux.

L'autonomie de ces structures instituée en 1989 a révélé, « des inconvénients en ce qui concerne le volet contrôle qui doit obéir à un référentiel technique et non une compétition à but uniquement lucratif ». Avec cette réorganisation, le CTC est appelé à devenir un « instrument au service des pouvoirs publics pour le contrôle des constructions qui doit se faire de bout en bout ».

- consolidation de l'arsenal technique réglementaire couvrant le domaine des corps d'états secondaires des ouvrages de bâtiment par l'adoption de trois nouveaux documents techniques réglementaires (DTR) concernant :
  - « les travaux de peinture pour bâtiment »
  - « les travaux d'exécution des installations électriques des bâtiments à usage d'habitation »
  - « les règles d'exécution des travaux de construction d'ouvrage en béton armé ».
- Prise en charge de la problématique de la formation sur la réglementation technique par le CNERIB (centre nationale d'étude et de recherche intégré au bâtiment).
- redéfinition du rôle de la Commission technique permanente (CTP) pour le Contrôle technique de la construction (CTC) qui doit impérativement s'inscrire dans la démarche initiée par les pouvoirs publics,
- « La démarche qualité doit être soutenue par le contenu des cahiers des charges définissant les responsabilités des intervenants dans les opérations d'habitat ».
- la réalisation des travaux d'aménagement et de viabilisation avant le lancement de la construction.
- la révision de certaines dispositions des cahiers des charges rendant plus précis leur contenu.

## III.2. La forme urbaine et les instruments d'urbanisme en Algérie :

### III.2.1. La forme urbaine en Algérie :

La ville Algérienne présente deux aspects pour la production de la forme urbaine :

- **La ville planifiée** : plus exactement les quartiers ou cités planifiés. Il s'agit d'unités produites par les services d'urbanisme et d'architecture. Elles sont conçues par les bureaux d'études publics ou privés et approuvées par les services d'urbanisme. La production de la forme urbaine et son évolution est fortement liées à la réglementation en particulier par les instruments d'urbanisme. Ces derniers servent comme outil d'exécution de l'urbanisme. Ce que nous considérons urbanisation planifiée, est toute la production de cadre bâti conçue au préalable et prise en charge par des bureaux d'études à travers des plans. Elle fait l'objet de notre cas d'étude.

L'Algérie avait entrepris la production de logements collectifs essentiellement sous forme de grands ensembles (les ZHUN<sup>395</sup>, les programmes LSP, le promotionnel, le coopératif...) et secondairement en logements individuels (les lotissements, l'auto-construit, l'évolutif...)

- **La ville non planifiée** : est faite de quartiers populaires illicites ou de bidonvilles. La production de la forme urbaine par des couches de population défavorisés est spontanée qui face à une planification insuffisante, voire inexistante, ont développé des compétences pour se prendre en charge.

- certains aspects de la production spontanée de l'habitat ont donné lieu à l'universalisation : autour des bidonvilles et des quartiers spontanés, observés à travers le monde, s'est développée la notion de précarité de l'habitat qui justifie l'intervention de la Banque mondiale pour la lutte contre la pauvreté urbaine;

- d'autres aspects décrivant la production de l'habitat spontané dans ses manifestations régionales et/ou locales ont amené à consacrer plusieurs termes. C'est l'*abusivismo* en Italie, c'est l'habitat informel ou non-réglementé dans les Pays arabes, c'est l'habitat anarchique en Tunisie, clandestin au Maroc, illicite en Algérie... Dans le souci de contrôler ce qui ne relève pas de la planification, cette diversité terminologique est arrangeante pour les politiques locales qui, pourtant, convergent toutes vers deux objectifs : régulariser l'habitat ainsi produit,

dissuader sa construction. Point n'est besoin de préciser que ces deux formes d'intervention n'ont pas été efficaces;

- Des concepts ont récemment émergé où la notion d'habitat spontané a cédé le pas à d'autres notions plus globales telles que celles de l'urbanisme populaire, de l'urbanisation par le bas, que l'on peut interpréter comme étant une forme de revendication de la légitimité urbaine de cet habitat qui tout compte fait est une partie de la ville.

### **III.2.2. Les instruments d'urbanisme en Algérie :**

Les instruments d'urbanisme, sont constitués par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et le plan d'occupation des sols (POS), aucun usage des sols ou construction ne peut se faire en contradiction avec les règlements d'urbanisme prévu par ces instruments sous peine de sanctions. Ces instruments fixent les orientations fondamentales d'aménagement des territoires intéressés et déterminent les prévisions et les règles d'urbanisme, ils définissent plus particulièrement les conditions permettant de rationaliser l'utilisation de l'espace.

Les instruments d'urbanisme sont établis à l'initiative du président de la commune et sous sa responsabilité, ils sont une obligation légale, conçu dans l'intérêt général.

Ils contiennent un ensemble de normes et de règles qui s'appliquent à l'état, aux gouvernements et à leurs agents dans leurs rapports, entre eux et avec les particuliers, ces règles régissant l'ensemble des structures, qui sont l'impulsion générale des pouvoirs publics, assurent les multiples interventions de l'état dans la vie des particuliers ceci dans le sens organique et dans le sens d'activités, elles régissent l'action des organes de l'administration dans leurs rapports.

La ville est un objet de connaissance et d'intervention, le projet se base sur des données mesurables (statistique), objectives (normatives, loi), et subjectives (normes). Les normes qui sont données par les instruments d'urbanisme (le PDAU et le POS).

Le POS et le PDAU sont décrétés par la loi 90-99 du 1 décembre 1990 sur l'urbanisme et l'aménagement du territoire. Puis revu par les décrets N° 911 70, 911 77, 911 79 du 8 mai 1991.<sup>396</sup>

- **Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)** est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine fixant les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire de la ou les commune(s) concernée(s). Cet instrument indispensable au développement de la collectivité locale, joue un rôle important dans la rationalisation de l'utilisation des sols et leur prévision pour la satisfaction des besoins présents et futures.
  - il définit l'orientation générale de l'aménagement pour le long terme de 15 à 20 ans, comme il prévoit l'aménagement futur.
  - C'est un outil de gestion, il indique la façon dont la commune va évoluer dans le temps et l'espace.
  - Il définit la programmation urbaine en équipement et en infrastructure.
  - Il divise l'espace urbain en entités et secteurs qui doivent évoluer d'une façon différente.

Il est initié à l'échelle de : commune, groupe de communes à condition que les commune ait forte relation économique et infrastructurelle.

Sur le plan juridique, le PDAU est opposable au tissu, aucun usage du sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec lui. Le PDAU doit suivre les recommandations du SNAT<sup>397</sup> et du SRAT<sup>398</sup> comme celles du PAW<sup>399</sup>.

Il doit réaliser des plannings ; fixer le POS et introduire la notion du temps à ses objectifs.

- **Plan d'Occupation des Sols (POS)** Document qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, dans le cadre des orientations des Schémas Directeurs avec lesquels ils doivent être compatibles.

### **III.2.3. L'incapacité des instruments d'urbanisme Algériens à concevoir la « qualité de la forme urbaine »:**

La réalité économique et politique et les systèmes fonctionnels et générateurs de la forme urbaine ne peuvent dépasser les limites qu'imposent l'histoire, la culture et la

---

géographie...etc. Autrement, prévient-il, le design urbain ne peuvent être qu' une utopies abstraites.

D'après son intitulé, le PDAU consacre la dimension aménagement au lieu de planification. Dans son contenu, tel que défini par le décret exécutif fixant les procédures de son élaboration et de son approbation, il est censé déterminer « l'affectation dominante des sols et s'il y a lieu la nature des activités qui peuvent être interdites ou soumises à des conditions particulières » et « la densité générale exprimée par le coefficient d'occupation du sol»<sup>400</sup> . Il introduit l'obligation d'élaboration des plans d'occupation du sol (POS). C'est à dire que du point de vue de ses intentions et de son esprit, il entendait consacrer une rupture avec l'urbanisme en vigueur, considéré comme bureaucratique dans sa procédure d'élaboration et abstrait dans le traitement de l'espace.

Mais au-delà de la loi qui régule plus qu'elle n'ordonne l'édification, c'est dans son élaboration concrète qu'il faut mesurer son impact sur la ville et sa capacité à enclencher un processus de mise en forme de l'espace.

La structuration urbaine proposée s'organise en unités urbaines hiérarchisées suivant le foncier libre et le sol reste une simple surface neutre qui doit prendre en charge une programmation basée sur des quantités et des « besoins théoriques de la qualité ». Le bâti est réduit à des surfaces habitables suivant un taux d'occupation du logement (TOL) et un coefficient d'occupation du sol (COS) organisé en entités basées sur le nombre d'habitants définies comme « unités de voisinage ».

Le PDAU reste encore loin des exigences morphologiques de la ville et de l'espace réel, traînant avec lui les avatars d'un discours centré sur la programmation urbaine « le Dessain », sans oublier le fait dans son élaboration: une délimitation physique des secteurs d'intervention appelée « plan d'occupation du sol » (POS).

La forme urbaine est « dessinée » par le POS. En effet, dans l'article 31 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme relatif à l'élaboration des plans d'occupation du sol, on peut lire que celui-ci « fixe la forme urbaine, l'organisation des droits de construction et

d'utilisation des sols, définit la quantité minimale et maximale de construction autorisée, détermine les règles concernant l'aspect extérieur et délimite l'espace public». <sup>401</sup>

Sous l'influence du discours et de la critique morphologique que certains ateliers des instituts et des écoles d'architecture et d'urbanisme tentent d'introduire dans leur enseignement, des problématiques sur les défaillances des instruments d'urbanisme en Algérie sont de plus en plus posées en termes spatial et morphologique.

### **III.3. Les programmes LSP : Définition et contenu**

#### **III.3.1. L'activité immobilière et les différentes formules d'accès au logement en Algérie :**

Depuis des décennies, la question de l'habitat et du logement préoccupe les pouvoirs publics. Aujourd'hui, plus que jamais, le logement se situe à l'intersection de la croissance socio-économique et politique ; il est le contenu concret de la politique du développement engagé. En ce sens, les pouvoirs publics sont conscients de l'impact de l'habitat dans la réussite de toute politique de croissance économique.

La politique mise en place souligne l'importance du logement dont l'objectif « *est de loger dans des conditions décentes et selon les normes minimales du confort moderne* » <sup>402</sup>.

Le déficit en logements dépasse, selon les estimations, le million d'unités, et la demande ne cesse de croître à cause de la pression démographique toujours élevée. Il faudrait arriver à la construction d'au moins 150 000 logements par an pendant dix ans pour répondre à la demande actuelle et pourvoir à celle à venir.

Grâce au Plan de soutien à la relance économique <sup>403</sup>, les autorités ont lancé une politique de construction en offrant des formules variées. Certaines bénéficient d'aides directes de l'Etat. Elles entrent dans le cadre de logements dits aidés (social, rural). D'autres, d'aides indirectes consenties essentiellement aux promoteurs immobiliers (promotionnel, participatif).

En clair, le programme lancé vise comme objectif à faire du secteur du bâtiment le deuxième facteur de croissance économique après les incontournables hydrocarbures.

C'est parce qu'il constitue une forme durable d'investissement, le logement réclame une mise de fonds substantiels.

Aussi l'Etat, pour concrétiser son programme de logement, a-t-il injecté près de 708 milliards de dinars, soit l'équivalent d'environ 10 milliards de dollars.<sup>404</sup>

L'augmentation des aides, en moyenne, par année est de 14%. Elles sont affectées principalement au logement social locatif, rural, participatif et à la location-vente.

Il va sans dire que pour booster davantage le secteur, des mesures incitatives de nature fiscale, financière et domaniale ont été mises en œuvre pour renforcer l'aide directe de l'Etat.

Au plan fiscal, les incitations sont considérables :

- exonération des droits de mutation des actes de vente de logements de l'Etat.
- exonération de la TVA<sup>405</sup> des opérations de crédits bancaires accordés aux ménages.
- Dans ce dispositif, le logement social jouit, en outre, d'un traitement particulièrement favorable avec l'exonération de l'IRG<sup>406</sup> et de l'IBS<sup>407</sup>, sous réserve du respect d'un cahier des charges, des activités de construction de ce type de logement.

• **Définition de l'activité immobilière et de promoteur immobilier :**

- *L'activité de promotion immobilière* regroupe l'ensemble des actions concourant à la réalisation ou à la rénovation de biens immobiliers destinés à la revente, la location ou à la satisfaction de besoins propres.

Les biens immobiliers concernés peuvent être des locaux à usage d'habitation ou des locaux destinés à abriter une activité professionnelle, industrielle ou commerciale.

- *Le promoteur immobilier* est toute personne physique ou morale qui exerce l'activité de promotion immobilière.

Il est réputé commerçant, à l'exclusion des opérations qu'il réalise pour la satisfaction de ses propres besoins ou de ceux de ses adhérents.

• **Les formules d'accès au logement :**

1) *Le logement social :*

Est considéré comme logement social tout logement financé totalement et en concours définitif par des ressources budgétaires de l'Etat ou des collectivités locales.

Il est destiné aux couches de populations vivant dans des conditions très précaires et dont les ressources ne permettent pas de payer un loyer trop élevé, encore moins de postuler à l'acquisition d'un logement.

2) *Le logement rural :*

Le financement du logement rural est destiné aux populations résidant dans les agglomérations rurales. Il vise les opérations d'auto construction à savoir : construction d'une nouvelle habitation, extension d'une habitation existante ou le renouvellement d'une habitation dégradée ou précaire.

Le bénéfice de l'aide à la construction, à la réparation et à l'agrandissement du logement rural est conditionné par la preuve que ladite demeure est la résidence principale du demandeur.

A noter également que le montant de l'aide frontale accordée par la CNL pour la réalisation en auto construction en milieu rural est revu à la hausse pour passer d'un montant maximum de 500 000 DA à un montant uniforme de 700 000 DA, avec le relèvement du plafond de revenus du ménage à six fois le SNMG<sup>408</sup>.

3) *Le Logement Social Participatif (LSP) :*

Le LSP est l'un des programmes de logement social destiné aux catégories à revenu moyen pour l'accession à la propriété des logements. Il se base essentiellement sur un montage financier commun entre l'apport personnel du bénéficiaire et l'aide de l'Etat.

La contribution de l'Etat, sous forme d'une aide financière non remboursable, s'effectue par le biais de la Caisse Nationale du logement (CNL). Elle est fixée à un montant maximal de 700 000 DA par logement.

Les avantages du LSP résident notamment dans le fait que cette formule permet l'accession à la propriété. De plus, la construction peut être collective, semi-collective ou individuelle et l'accès au terrain peut se faire avec un abattement sur la valeur de l'ordre de 80%.

4) *La location-vente :*

Ce type de logement constitue un nouveau segment d'offre de logements avec option préalable pour son acquisition en toute propriété au terme d'une période de location fixée dans le cadre d'un contrat écrit.

5) *Le Logement Promotionnel :*

La promotion immobilière a pour objet le développement du patrimoine immobilier national. Elle consiste en la construction d'immeubles ou d'ensembles d'immeubles à usage principal d'habitation qui peuvent être destinés soit à la satisfaction des besoins familiaux propres, soit à la vente ou à la location.

Le montant de l'aide frontale accordée par la CNL, sous condition de ressources, pour l'acquisition d'un logement neuf est fixé à 700 000 DA.

6) *La Vente Sur Plan (VSP) :*

Elle permet au promoteur de vendre le bien concerné avant que celui-ci ne soit achevé, c'est-à-dire pendant qu'il est en cours de réalisation. (*Figure 39*)

**Figure 16:** La vente sur plan.



**Source :** RAOUYA. M. A, « *L'habitat, un secteur porteur, fiscalement soutenu* », la lettre de la DGI, Bulletin d'information de la Direction Générale des Impôts - n° 34- Septembre 2008, Alger, P : 04.

En revanche, elle donne à l'acquéreur la possibilité de personnaliser le bien qu'il veut acquérir et de le réceptionner à une date donnée, de rassembler petit à petit les montants nécessaires, d'acquérir un logement moins cher et d'avoir l'assurance que les paiements effectués sont garantis.

### III.3.2. Présentation des programmes « L.S.P » :

Le L.S.P. constitue l'un des programmes du « *logement social* » destiné aux catégories de citoyens à revenus moyens, intermédiaires et inférieurs à 40 000 D.A. ce dispositif a été mis en œuvre en 1995 et il n'a cessé d'évoluer et de s'améliorer dans le temps pour devenir le segment privilégié par le gouvernement qui a tablé sur la réalisation de 215000 unités dans le cadre du plan quinquennal 2005-2009.<sup>409</sup>

Ce programme, rentre dans le cadre de la nouvelle politique de l'Etat, destinée à dynamiser et encourager « *l'Accession à la Propriété* » ; cette formule vient en seconde position après la « *Location-Vente* » en termes d'avantages ; ce dispositif s'effectue sur la base d'un montage financier commun entre l'apport personnel du bénéficiaire et l'aide de l'Etat.

Une formule d'aide est mise en place par les pouvoirs publics; elle permet aux citoyens désireux d'acquérir un logement, de pouvoir bénéficier d'un certain nombre de dispositions et d'avantages; à condition de répondre aux critères de l'éligibilité, ces citoyens pourront bénéficier simultanément de « *l'Aide de l'Etat à l'Accession à la Propriété - A.A.P* » et d'un « *Crédit Immobilier* » ; pour cela, un dispositif fut mis en place en partenariat avec la - Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance - C.N.E.P. - le Crédit Populaire - C.P.A. - la B.D.L. et la B.N.A.

L'aide financière de l'Etat est couplée au crédit immobilier; elle est destinée à faciliter l'acquisition d'un logement neuf dans un immeuble collectif ou bien d'une auto construction; cette aide n'est pas remboursable ; elle s'ajoute au montant du crédit ; elle est versée en même temps par la banque qui accorde le crédit.

L'arrêté ministériel du 15 mars 1998, modifié et complété par l'arrêté du 15 novembre 2000, fixe les modalités d'application du décret exécutif N° 04 -308 du 4 novembre 1994 relatif aux conditions d'octroi de l'aide financière – A.A.P (*L'Aide à l'Accession à la Propriété*). Et au montant de cette aide ; ces conditions sont les suivantes<sup>410</sup> :

- Ne pas avoir bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public.
- Ne pas posséder en toute propriété une construction à usage d'habitation.
- Justifier d'un revenu mensuel net du ménage inférieur à 5 fois le S.N.M.G.

La contribution personnelle varie selon le coût réel du logement qui ne doit pas dépasser le seuil maximum de 2 millions de D.A.; cela signifie que l'aide de l'Etat - A.A.P.- ne peut être consentie lorsque le coût de la construction du logement - y compris tous les travaux de viabilisation et d'aménagement extérieur - est supérieur à 4 fois le montant maximum de l'aide financière ; l'article 5 de l'arrêté du 15 novembre 2000<sup>411</sup>, fixe le montant de l'aide fixée selon 3 niveaux de revenus; cette aide financière, non remboursable est octroyée par l'Etat.

- **Définition et caractéristiques :**

➤ *Qu'est-ce que le logement social participatif « LSP » :*

- Le logement social participatif (LSP) constitue un logement promotionnel aidé.
- Il obéit à l'instigation d'organismes par le biais de promoteurs immobiliers et d'opérateurs publics ou privés lesquels peuvent, sur la base d'avantages financiers et fiscaux octroyés par l'Etat, susciter une demande potentielle solvable parmi les ménages dits à revenu intermédiaire.<sup>412</sup>

➤ *Les caractéristiques du logement social participatif :*

- Les logements aidés ou participatifs doivent avoir une consistance physique moyenne de 70 m<sup>2</sup> (entre 50 m<sup>2</sup> et 70 m<sup>2</sup> habitable).
- Il peut être réalisé ou acquis dans le cadre d'un programme de logements collectifs, semi collectifs ou en individuels.
- Les logements sont bénéficiés d'un abattement de 80% sur le prix de cession de l'assiette foncière, quand il s'agit d'un terrain du domaine privé de l'état.

- **Les 03 formules des programmes de logements sociaux participatifs « LSP » :**

Les programmes de logements sociaux participatifs « LSP » sont initiés selon trois formules :

- Soit directement par les promoteurs immobiliers publics et privés dont le projet est validé par le ministère de l'habitat et de l'urbanisme (ou la wilaya), pour le compte de leurs clients. « *Canal direct LSP/Promoteurs* ».
- Soit par les collectivités locales, les institutions, les organismes employeurs et les mutuelles, pour le compte de leurs administrés, agents, employés et adhérents, par le biais d'un promoteur chargé de conduire le projet. (La validation se fait également par le ministère de l'habitat et de l'urbanisme -ou la wilaya-). « *Canal collectivités locales, organismes employeurs et mutuelles* ».

- Soit dans le cadre des programmes de logements aidés répartis entre la wilaya et les A.P.C. « Canal Wilaya –A.P.C ».

- **Les composantes clés de la procédure de gestion d'un projet LSP :**

➤ **L'Aide :**

Le soutien financier aux ménages en matière d'accession à la propriété, dans le cadre de la construction ou l'acquisition d'un logement familial consiste en une aide financière non remboursable, octroyée par l'État, soit directement au bénéficiaire, soit par l'intermédiaire d'une institution financière.

Dans tous les cas, le bénéficiaire doit préalablement justifier auprès de la Caisse Nationale du Logement (CNL) des conditions d'éligibilités. Les deux types d'aide sont :

*1- Aide directe de l'Etat :*

- Une aide financière non remboursable dite « aide à l'accession à la propriété » instituée par les dispositions du décret exécutif 94-308 du 04 octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la Caisse nationale du logement (CNL) en matière de soutien financier des ménages.
- Le montant de l'aide frontale accordée par la Caisse nationale du logement pour l'acquisition d'un logement neuf auprès d'un promoteur, ou la réalisation, en auto construction en milieu rural, est fixé à 700.000,00 DA.
- L'aide à la réhabilitation et/ou l'extension est déterminée sur la base d'une étude préalable, approuvée par les services habilités du ministère chargé de l'Habitat, dans les limites des ressources financières susceptibles d'être mobilisées à raison d'un montant maximal de 700.000,00 DA par logement.

*2- Aides indirectes :*

L'Etat consent d'autres avantages, sous forme d'aides indirectes, au profit des souscripteurs aux logements de cette nature, il s'agit :

- D'un abattement de 80% sur la valeur des terrains domaniaux reconnus nécessaires pour servir à la réalisation de programmes de logements sociaux participatifs (arrêté interministériel du 05 avril 2003).
- D'une exonération de l'IRG et de l'IBS applicables sur les bénéfices tirés des activités de réalisation des programmes de logements répondant aux conditions réglementaires en termes de coût de cession et de surface du logement (arrêté interministériel du 08 mars 2006).

- D'une exonération du paiement des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité.

➤ **Quelles sont les conditions de l'éligibilité ?**

- Le bénéfice des aides financières est réservé aux ménages justifiant d'un revenu mensuel n'excédant pas six (6) fois le SNMG
- En outre, les postulants à l'aide à l'acquisition d'un logement neuf ou à l'aide à l'auto-construction d'un logement en milieu rural doivent également justifier de :
  - n'avoir pas bénéficié de l'attribution d'un logement du patrimoine public locatif sauf engagement préalable de restitution de ce logement ;
  - n'avoir pas bénéficié d'une aide de l'Etat destinée au logement ;
  - ne pas posséder en toute propriété une construction à usage d'habitation.

Les aides à l'accession à la propriété ne peuvent être consenties lorsque le coût de réalisation du logement ou de son acquisition est supérieur à quatre (4) fois le montant de l'aide financière.

➤ **On quoi consiste l'aide ?**

L'Aide de l'état à l'Accession à la Propriété « LAAP » : est régie par L'arrêté interministériel du 09 avril 2002, modifiant et complétant celui du 15 Novembre 2000, est destinée aux citoyens à revenus intermédiaires, désireux :

- D'acquérir un logement neuf.
- De construire un logement à usage familial.

L'Aide de l'état à l'Accession à la Propriété est une aide non remboursable. Elle est octroyée :

- Soit dans le cadre des programmes de logement sociaux participatifs.
- Soit dans le cadre d'un crédit immobilier.

➤ **Quel est le montant de l'aide ?**

Le niveau de l'aide est fixé en fonction du revenu du bénéficiaire augmenté de celui de son conjoint, conformément à L'arrêté interministériel du 09 avril 2002, comme suit :

**Tableau 05** : Montant de l'aide étatique en fonction des revenus.

CATEGORIES	REVENUS (DA)	MONTANT DE L'AIDE
I	$R < 2,5 \text{ SNMG}$	500.000 DA
II	$2,5 < R < 4 \text{ SNMG}$	450.000 DA
III	$4 < R < 5 \text{ SNMG}$	400.000 DA

*N.B : selon la nouvelle grille de salaire, les montants de l'aide vont augmenter.*

**Source** : Site officiel du ministère d'habitat et d'urbanisme, Algérie, <http://www.mhu.gov.dz>, consulté le : 03/12/2012.

➤ **Les conditions à remplir par les promoteurs immobiliers:**

- Disposer d'un registre de commerce autorisant expressément l'activité immobilière telle que définie par le décret législatif n° 93/03 du 1/03/1993 relatif à l'activité immobilière.
- Disposer d'un terrain en toute propriété ou justifier d'un accord du comité technique de wilaya institué par l'arrêté interministériel du 07/04/2002 fixant les conditions et modalités de cession d'immeubles bâtis ou non bâtis appartenant à l'état.
- S'engager à réaliser des logements dont le prix de vente maximum ne devra pas excéder le plafond réglementaire.
- S'engager à céder ces logements à des acquéreurs remplissant les conditions d'accès à l'aide à l'accession à la propriété du logement définies aux articles 3 et 6 de l'arrêté interministériel du 15/11/2000 modifié et complété par l'arrêté interministériel du 9/04/2002 à savoir :
  - n'ayant pas déjà bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public ou d'une aide de l'état, destinée au logement ;
  - Ne possédant pas, en toute propriété, une construction à usage d'habitation ;
  - En mesure de mobiliser le financement complémentaire à l'aide de l'état, sous forme d'apport personnel et ou de crédit ;
  - Justifiant d'un revenu mensuel inférieur ou égal à cinq fois le SNMG.

Afin de bénéficier du programme d'aides de l'état, les promoteurs introduisent préalablement, auprès du ministère de l'habitat et de l'urbanisme, un dossier de validation de leur projet ; soit directement, soit conjointement avec les collectivités, les institutions et organismes concernés.

➤ **Le dossier à fournir par le promoteur :**

- 1- une note de présentation du projet.
- 2- une copie du registre de commerce.
- 3- une copie de l'accord du comité technique de wilaya.
- 4- un certificat d'urbanisme (ou copie du permis de construire).
- 5- fiche technique du projet.
- 6- engagement du promoteur.

Ce dossier est déposé auprès de la DLEP qui se chargera de le transmettre au ministère pour validation.

➤ **Modalités d'octroi de l'aide :**

Après validation les promoteurs retenus sont informés sous forme d'une décision de validation de leur projet plus une fiche technique dûment visée.

Une copie de ces deux pièces est transmise à la caisse nationale du logement qui met en place avec le promoteur une convention portant cahier des charges pour l'attribution d'un programme d'aides de l'état qui précise les engagements de chaque partie.

➤ **Sélection des acquéreurs :**

Le promoteur procède à la sélection des acquéreurs. Pour ce faire il est tenu de procéder à une large publicité avec au minimum deux parutions sur deux quotidiens.

La liste des acquéreurs est validée par une commission ad hoc présidé par un représentant de l'administration.

Les postulants dont la candidature peut être retenue sont ceux remplissant les conditions édictées par l'arrêté interministériel du 15/11/2000 et complété par l'arrêté interministériel 9/04/2002:

- postulant non logé ou mal logé
- n'ayant pas déjà bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public.
- Ne possédant pas en toute propriété une construction à usage d'habitation.
- Justifiant d'un revenu inférieur ou égal à cinq fois le SNMG par ménage (40000.00 da).
- Ayant consenti un effort d'épargne
- Justifiant d'un apport personnel.

La liste définitive des acquéreurs doit comporter avant transmission à la CNL le visa du wali.

➤ **La liquidation des aides :**

La CNL procédera à la vérification des listes à travers le filtre des demandes par le biais du fichier national.

Elle évalue les droits et élabore la décision collective d'octroi d'AAP précisant le montant de l'aide pour chaque acquéreur.

Elle met en place les crédits de paiement et signe avec le promoteur une convention de liquidation qui précise le montant de l'aide et les modalités de son versement.

Le promoteur engage les travaux dont l'état d'avancement – qui ouvre droit à la libération de l'AAP – est attesté par la DLEP.

La CNL libère l'aide de l'état par tranches selon l'état d'avancement des travaux. La dernière tranche est libérée au moment de la prise de possession (ou du transfert de propriété).

Le promoteur qui opte pour la formule de la vente sur plans, est tenu de souscrire une assurance auprès du fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (FGCMPI).

Ce Fond de Garantie se porte garant des avances de l'acquéreur en cas de défaillance du promoteur.

Cette assurance est jointe par le notaire au contrat de vente et son niveau se situe entre 0,1% et 1% du prix total du logement.

**Tableau 06** : Niveau de l'aide accordée par la CNL.

CATEGORIES	REVENUS EN DA	MONTANT DE L'AIDE
1	R – 20.000.00	500.000.00
2	20.000.00- R – 32.000.00	450.000.00
3	32.000.00 – R – 40.000.00	400.000.00

**Source** : la direction de la CNL –Sétif.

Les tranches du revenu et le niveau de l'aide ont évolué en fonction de l'augmentation du SNMG pour atteindre les 700 000.00 da.

➤ **Choix des promoteurs :**

Le choix des promoteurs s'effectue au niveau du comité technique de wilaya sur la base d'un dossier comportant un registre de commerce autorisant l'activité immobilière et une fiche technique du projet.

➤ **Localisation des programmes de logements :**

La localisation des projets se fait sur la base des instruments d'urbanisme approuvés (PDAU – POS). En général tous les projets sont localisés sur des terrains appartenant aux domaines de l'état et inclus dans les périmètres urbains et cela afin de permettre la cession aux promoteurs avec l'application des taux d'abattement prévus par la réglementation.

➤ **Assiette foncière et prix de cession :**

Un abattement de 80 % sur le prix d'achat du terrain est consenti aux promoteurs.

➤ **Approbation des études :**

Pour les sites couverts par un POS, le permis de construire est instruit et délivré par le président de l'assemblée populaire communale après consultation des services techniques de la wilaya.

Pour les autres cas, le permis est délivré par le wali.

➤ **Viabilisation des logements :**

Les réseaux primaires et secondaires sont à la charge de l'état et les réseaux tertiaires sont à la charge du promoteur.

➤ **Textes législatifs**<sup>413</sup> :

- Décret Exécutif fixant les modalités d'acquisition de logement dans le cadre de la location-vente de logement réalisé sur le fond public
- Arrêté ministériel fixant les conditions et modalités de traitement des demandes d'acquisition de logements dans le cadre de la location-vente.
- Décret législatif n° 93-03 du 1er Mars 1993 relatif à l'activité immobilière.
- Décret exécutif n° 94-308 du 4 Octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement, en matière de soutien financier des ménages.
- Arrêté interministériel du 15 Novembre 2000 fixant les modalités d'application du décret exécutif n° 94-308 du 4 Octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement, en matière de soutien financier des ménages.

• **Les étapes de la procédure et la réalité des programmes LSP :**

➤ *La procédure d'un projet LSP peut être synthétisée comme suit (10 étapes)*<sup>414</sup> :

- Le promoteur introduit une demande d'aide, appuyée d'un dossier de validation de son projet, qu'il dépose en deux exemplaires auprès de la direction du logement et des équipements publics « DLEP ». Le ministère ou la Wilaya examine ce dossier et, en cas d'acceptation, notifie au promoteur la validation de son projet.
- La CNL notifie au promoteur le cahier des conditions générales d'exécution des projets de L.S.P initiés par les promoteurs immobiliers, par abréviation « C.C.G ».
- Le promoteur procède à la sélection des acquéreurs « *publicité obligatoire par voie de presse* », et fait valider la liste par la commission ad-hoc. (*il est rappelé que le promoteur dispose d'un délai de 6 mois, à compter de la date de notification de la décision de validation de projet, pour produire le permis de construire et le titre de propriété du terrain et introduire auprès de la C.N.L son dossier de mobilisation de l'aide de l'état*).
- La liste, visée par la Wilaya, est transmise par le promoteur à la C.N.L, accompagnée des dossiers des postulants retenus.

- La C.N.L se prononce sur les dossiers individuels de la demande d'AAP qui lui sont soumis par le promoteur et établit « la décision collective d'AAP ».
- Sur cette base la CNL fait valider par le M.H.U le montant de l'aide à allouer au projet et signe avec le promoteur une « *convention de liquidation* » qui précise, notamment, le montant de l'aide de l'état et les modalités de son versement.
- Le promoteur engage les travaux (s'ils ne sont pas déjà démarrés). S'il opte pour la formule de vente sur plan V.S.P, il est tenu de souscrire aux formalités y relatives, notamment l'assurance auprès du F.G.C.M.PI<sup>415</sup> et la signature de contrat de V.S.P avec les acquéreurs.
- La C.N.L verse l'aide de l'état, par tranche lorsqu'il s'agit de sur plans, ou en tranche unique « *à l'achèvement des travaux* » dans le cas de la vente d'un logement fini.
- La C.N.L clôture le dossier et procède à son archivage.

➤ *Réalité du LSP :*

La formule LSP a aujourd'hui à son actif plus 335 000 logements répartis entre les deux plans quinquennaux.<sup>416</sup>

Elle a connu un grand engouement de la part des couches de la population désireuses d'accéder à la propriété en se prenant en charge.

Cette forte attractivité s'explique par ce qui suit :

- le bénéficiaire est assuré de l'acquisition d'un logement en toute propriété.
- qualité du logement bien meilleur que le logement social (surface – finition).
- choix du voisinage.
- possibilité de personnalisation du logement.
- logement viabilisé.

D'autre part la combinaison du soutien financier de l'état (abattement sur le prix d'achat du terrain plus l'aide de la CNL) du crédit bancaire et l'apport de l'acquéreur constitue pour l'état une source de financement pour trois fois plus de logements que dans la formule classique du logement social.

Par cette formule, l'état arrive à mobiliser l'épargne des ménages en impliquant et en inculquant aux citoyens le sens de l'épargne pour obtenir un logement.

La vente anticipée sur plan et les préfinancements qu'elle génère (versement + avance CNL) ont notablement contribué à lever la contrainte fondamentale du financement des projets. Elle

a créé un effet multiplicateur sur la création de nouvelles entreprises de promotion immobilière .Ainsi ce développement de la promotion immobilière qui prend en charge les responsabilités de maîtrise d'ouvrage allège de ce fait les instances de l'état de missions inappropriées avec les missions principales de planification, de régulation et de contrôle qui sont les leurs.

**Conclusion :**

La production du logement social collectif en Algérie connaît une nette amélioration grâce à la nouvelle stratégie de l'habitat (aménagement extérieur, aires de jeux, les réseaux de transport en commun et les équipements de proximité). Mais les objectifs principaux de cette nouvelle stratégie sont purement politiques et économiques et ne touche pas l'amélioration de la conception globale des projets d'habitat tant aux niveaux de la programmation/ Conception qu'aux niveaux de la relation maître d'ouvrage /maitre d'œuvre / usager.

La notion de la qualité reste un « *aspect théorique* ». Il ne suffit pas de mettre la qualité comme un objectif pour pouvoir l'obtenir, il faut pouvoir disposer tout un appareil de production articulé le dessein et le dessin.

## **CHAPITRE IV :**

### **Les dessins de la ville à ses desseins : expériences et pratiques étrangères en design urbain**

*« Le dessin de la ville est toujours issu du dessein de la société qui la produit. Et donc voici qu'une société enfin consciente élabore le dessein du mieux-vivre et dessine la ville durable... »*

– **PAUL BLANQUART** –<sup>466</sup>

#### **INTRODUCTION :**

Il est intéressant d'étudier la façon dont les élus et les concepteurs urbains s'attachaient à tenter de structurer les rapports sociaux à travers une intervention sur l'aménagement de l'espace urbain « *l'urbanisme est d'abord un métier politique puisqu'il donne les outils pour configurer l'espace des rapports sociaux que les pouvoirs souhaitaient* »<sup>467</sup>. L'enjeu du design urbain ne réside pas tant dans la forme urbaine, le dessin de la ville, la fonctionnalité des espaces urbains que dans une volonté de porter un projet du point de vue politique, social et environnemental.

Ce chapitre aborde principalement les expériences étrangères en design urbain pour un décor urbain cohérent articulé à la fois le Dessein (la stratégie, la conception programmatique de projet pour un objectif visé) et le Dessin (la préfiguration, la conception urbaine de projet). Et cette articulation doit être étudiée tout le long d'élaboration du projet avec le processus de réalisation par la mise en place d'une démocratie participative. Où le rôle de maître d'œuvre et de maître d'ouvrage est commun dans ces objectifs.

## **IV. 1. L'articulation entre Dessein et Dessin :**

### **IV.1.1. Le décor urbain est un jeu entre « dessein » et « dessin » :**

Historiquement, il est possible d'affirmer à partir des données archéologiques et littéraires que la volonté d'agir sur l'espace urbain date de l'origine même de la création de la ville comme symbole d'un pouvoir. Ce *dessein* urbain s'est matérialisé dans un *dessin* urbain qui avait comme principal objectif de contrôler l'image de certains lieux culturels et politiques et d'utiliser l'image de la ville dans un but de propagande (on parlerait aujourd'hui de *branding* ou de *marketing urbain*<sup>468</sup>) pour un pouvoir qui s'installait de façon souvent autoritaire.

Le design urbain, naît au moment où les grands projets deviennent les vitrines politiques des nouveaux pouvoirs urbains, au moment où les images des villes deviennent fondamentales pour la représentation que ces pouvoirs veulent donner d'eux-mêmes.<sup>469</sup>

Les espaces ne sont plus uniquement soumis aux programmes fonctionnels, mais doivent répondre à des programmes esthétiques précis et coordonnés (dessein). Ainsi naît un art de tracer des espaces construits selon des règles imposées par le pouvoir politique qui fixe de façon autoritaire la forme spatiale, l'architecture ainsi que les aménagements, les plantations et le mobilier urbain (dessin).

Le pouvoir inscrit physiquement son dessein politique dans le dessin de la ville. En mêlant le politique et l'économique, l'image qu'offre la ville doit à la fois en exprimer grandeur et puissance tout en s'efforçant de contenir une forme que le pouvoir puisse contrôler et qui ne lui échappe pas. Le design urbain va jouer entre ces deux extrêmes : la richesse des projets urbains et la rigueur des règlements. C'est ce qui constitue encore aujourd'hui les bases du design urbain, puisque ce design urbain est un dessein d'État contractuellement géré par la puissance publique.<sup>470</sup>

Le programme d'un pouvoir pour une intervention urbaine exprime la volonté urbaine. Tout dessein urbain vient de cette inscription volontaire d'un espace contrôlé dans un dessin durable.

### **IV.1.2. La procédure d'un projet de design urbain (PDU) :**

La procédure d'un projet de design urbain se base sur quatre étapes: les 2P que sont la participation et le partenariat, et les 2M que sont le management et le marketing du projet :

- **La participation :**

Est une action de prendre part. Dans la procédure d'un projet, la participation des groupes de personnes à la production et gestion de leur cadre de vie est la garantie de faisabilité des décisions prises et donc de la réussite de la stratégie partagée et adoptée avec l'adhésion de tous. Elle s'exerce à plusieurs niveaux de la démarche du projet (diagnostic, conception, programmation, action, évaluation) et passe par des niveaux d'implication différents, allant de simple information, par la consultation, la concertation, le dialogue, la négociation, l'appropriation à l'adhésion totale. Elle peut être passive quand les acteurs sont seulement bénéficiaires du projet, physique quand ils contribuent matériellement à l'action, consultative quand les acteurs se prononcent, donnent un avis qui est pris en considération dans le projet, programme ou plan d'action, ou décisionnelle quand les acteurs (administrations, gestionnaires, élus, investisseurs, habitants et divers usagers) co-décident pour la production de leur cadre de vie. La participation exige la maîtrise des techniques d'explication, de négociation, de médiation - de nouveaux métiers liés à la conduite des projets apparaissent ainsi (médiateur, assembler, négociateur, programmeur, assistant à la maîtrise d'ouvrage, pilote du projet, aménageur, développeur, analyste, évaluateur, etc.) et fondent les formations professionnelles et universitaires nouvelles.

C'est un exercice difficile qui demande un niveau de culture urbaine et s'exerce dans un contexte d'une démocratie urbaine avérée, c'est-à-dire qui dispose des moyens juridiques, humains et matériels. Il doit être encadré par les textes législatifs et intégré dans le code des marchés publics en tant que procédure de planification, à l'instar de celles de concours, d'appel d'offres ou des marchés de gré à gré. En France par exemple, la procédure de marché de définition fait l'objet de la loi MOP (maîtrise d'ouvrage publique)<sup>471</sup>, en Grande Bretagne elle est encadrée par les structures administratives de gestion de développement urbain.

Suite à l'exercice de la démarche participative, différents impacts peuvent se produire, comme par exemple la recomposition des réseaux décisionnels, la stimulation de la créativité et de productivité des acteurs institutionnels, le renforcement de confiance réciproque entre les politiques publiques et l'opinion publique. C'est une avancée certaine dans l'exercice des libertés citoyennes, mais qui risque parfois aussi de déresponsabiliser les autorités publiques.

• **Le partenariat :**

Est une forme de coopération dans l'investissement entre acteurs publics et privés pour réaliser un objectif commun: le projet d'aménagement, d'équipement public, de service collectif, etc. La démarche partenariale est encadrée par un contrat (de performance, de financement par des tiers, de partenariat public privé PPP), qui consigne l'estimation du coût global du projet, la répartition proportionnelle des investissements entre le secteur public et le secteur privé, fixe les règles de participation financière selon la politique économique nationale en vigueur (durée de remboursement des prêts, taux d'intérêt, identification des bailleurs de fonds) et les modalités d'amortissement des investissements. Selon le contexte politico-économique, les montages financiers réalisés ainsi peuvent intégrer par exemple les procédures de compensation foncière ou infrastructurelle, d'incitation fiscale, d'intéressement de l'aménageur aux loyers, de mutualisation des risques, titrisation, création des fonds intercommunaux de trésorerie, etc.

• **Le management du projet :**

Est un mode de conduite du projet qui repose sur cinq piliers de la bonne gouvernance:

- la structure administrative et ses outils de gestion et de planification
- la logistique urbaine locale (SIG<sup>472</sup>, TIC<sup>473</sup>, bases des données, logiciels de management, cadastre, cartographie satellitaire, etc.)
- les finances des collectivités locales
- les ressources humaines compétentes (maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, AMO, expertise, consulting, etc.)
- les techniques de management (pilotage, montages foncier et financier, mutualisation, contractualisation, monitoring, évaluation, communication, information et marketing urbain, etc.)

Il existe une différence fondamentale entre gestion du projet et pilotage du projet, qu'il faut savoir saisir. La gestion consiste à administrer, maintenir, approvisionner, évaluer, tandis que le pilotage consiste à ordonnancer, planifier, coordonner pour conduire le projet vers la réalisation de ses objectifs. Le management du projet repose sur la recherche de l'équilibre entre les fonctions du projet (aménagement, construction), ses délais de réalisation, ses moyens et ressources et le budget disponible. La défaillance de l'un de ces éléments désorganise le projet et peut provoquer des impacts politiques ou socioéconomiques néfastes pour le développement local.

---

Pour mener à bien sa mission, le manager du projet doit identifier son périmètre d'action, les enjeux et objectifs du projet, le système d'acteurs avec lesquels il sera amené à collaborer, définir l'étendue de sa mission, identifier le mode opératoire de conduite du projet, les modes de livraison et de monitoring des résultats. Huit principes d'action guident alors le manager du projet: principe d'universalité et d'éthique, de transversalité des approches, du respect des compétences et des temporalités de divers acteurs participant au projet, de l'obligation d'amélioration continue, de la responsabilité engagée, d'obligation d'évaluation et du suivi. Le principe de 5 zéros<sup>474</sup>, admis pour les entreprises japonaises, s'applique aussi au management du projet (zéro défaut, zéro délais, zéro papier, zéro stocks, zéro panne) et peut servir d'argument de marketing d'un projet conduit avec une technique efficace et rentable, qui diminue ses coûts.

- ***Le marketing du projet :***

Est absolument indispensable dans le contexte de compétition entre les villes et de besoin grandissant d'attractivité qu'elles ont face à la crise économique et financière mondiale et ses répercussions locales. Le marketing, omniprésent dans la vie quotidienne mais peu encore développé au niveau urbain en Algérie, est orienté sur trois groupes de cibles intéressées par le projet de territoire: populations résidentes concernées par le projet, investisseurs potentiels et usagers actuels et futurs. Il s'agit en fait de l'art de vendre le projet, en montrant que l'opération est de type « gagnant-gagnant ». Le marketing commence dès la phase de conception et accompagne le projet jusqu'à la commercialisation des espaces bâties. La communication est un élément fondamental du marketing, elle utilise divers supports: brochures, revues, journaux de la commune, programmes dans les médias audiovisuels (radio, TV, cinéma, Internet), affichage publicitaire, séances pédagogiques dans les écoles, universités, entreprises, jeux de société, trains thématiques, caravanes et *publi-bus*, expositions, *show-room*, foires et manifestations sportives, artistiques, scientifiques, commerciales au profit du projet, promoteurs, investisseurs, promotions des ventes, etc. La communication b-to-b (*business-to-business*) est la principale arme du marketing.

#### **IV.1.3. La place de « l'utilisateur » dans l'approche de « design urbain » :**

Tous les Grands projets municipaux en France font l'objet d'une concertation publique comme un élément fondamentale dans la conduite de ces projets. A cet effet, l'Etat française est facilité l'apprentissage de cette approche par la publication et l'organisation des chartes, des guides méthodologiques et même des conférences...

---

- **Définition de la concertation dans la conduite de projet dans le guide méthodologique Français** <sup>475</sup> :

De façon générale, la concertation désigne un processus d'organisation d'une réflexion en commun sur un projet par différents acteurs concernés, dans le but d'optimiser ce projet dans ses objectifs et dans la réponse qu'il apporte. Les acteurs qui participent à la concertation peuvent être les services techniques, les élus, les associations, le grand public. Lorsque la concertation implique les citoyens concernés par le projet, on parle de « *concertation citoyenne* ».

La concertation est le processus mis en œuvre par le maître d'ouvrage pour favoriser la participation citoyenne dans l'élaboration d'un projet.

Elle permet au maître d'ouvrage :

- de prendre les décisions nécessaires à l'avancement du projet en répondant mieux aux besoins et aux attentes des citoyens ;
- de répondre aux interrogations et aux inquiétudes des citoyens liées au changement généré par le projet.

La Charte de la participation la participation comme l'objectif à atteindre et la concertation comme le processus pour y parvenir. Les démarches participatives doivent permettre aux habitants, aux associations et aux acteurs locaux d'intervenir dans l'élaboration et la mise en œuvre du projet.

- **L'intérêt de la concertation dans la conduite de projet :**

La concertation apporte de nombreux avantages dans une conduite de projet. Elle est utile pour :<sup>476</sup> (Tableau 07)

**Tableau 07** : Les avantages de la concertation dans la conduite de projet.

<b>Objectifs fonctionnels</b>	<b>Objectifs politiques</b>
Faciliter l'appropriation du projet	Enrichir la démocratie
Optimiser le projet	Décider dans l'intérêt général
Surmonter les conflits	Faire adhérer

## V. 2. Le programme « *logement design pour tous* » en France :

### IV.2.1. Définition du programme « *Logement design pour tous* » :

C'est un programme de recherche et d'expérimentation lancé par le PUCA<sup>477</sup> en 2009 pour ambition d'apporter des réponses aux nouveaux enjeux du logement, le programme « *logement design pour tous* » s'est construit autour de trois objectifs complémentaires :

- définir de nouvelles pistes de recherche pour une conception renouvelée des logements ;
- susciter l'émergence de projets ambitieux ;
- tester sur des opérations neuves et dans l'existant des solutions novatrices à coûts maîtrisés, en partenariat avec des maîtres d'ouvrage publics et privés.

Conçu dans un premier temps autour d'ateliers thématiques de réflexion, le programme est entré en 2011 dans sa phase opérationnelle avec la sélection de six projets de logements collectifs représentatifs de la diversité des enjeux actuels du logement (*voir le tableau*). Six équipes d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) accompagnent les maîtres d'œuvre dans l'élaboration de leur programmation, dans la perspective d'aboutir à des projets architecturaux porteurs de nouvelles qualités en matière d'habitat.

Dans cet objectif, trois axes méthodologiques ont été privilégiés<sup>478</sup> :

- 1- faire travailler de manière interdisciplinaire les équipes en y associant les habitants ;
- 2- intégrer le design pour réinterroger la manière d'aborder un projet de logements en considérant l'usage comme une donnée centrale ;
- 3- développer de nouvelles méthodes et de nouveaux outils afin de définir des programmes en phase avec les attentes des utilisateurs et les exigences des maîtres d'ouvrage.

**Tableau 08** : Les six projets sélectionnés dans le grand atelier « *logement design pour tous* »

<b>Collectivité - MOA - Equipe projet</b>	<b>Projet</b>	<b>Localisation</b>
Alcéane	« Les Hallates » Logements collectifs en milieu urbain	Le Havre (76)

Habitat 29	Logements semi-collectifs en milieu rural	Saint-Pol de Léon (29)
Saint-Etienne	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	Saint-Etienne (42)
Jacques Coeur Habitat Résidences de Bellevue GIS Madonah Arlette Harlé Guist'Hau Concept Monique Vervaeke	Habitat modulaire intergénérationnel	Bourges (18)
Toits de choix	« Habiter c'est choisir » Habitat groupé en autopromotion	Montpellier (34)
Le Port	Résidence-services du « Mail de l'Océan » pour personnes âgées et PMR	Le Port (La Réunion)

**Source** : Appel d'offres pour la sélection des équipes d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) sur les six projets retenus dans le cadre du programme d'expérimentation.

[www.design-puca.fr](http://www.design-puca.fr).

« Dans le programme *Logement design pour tous*, le design ne consiste pas à parler des objets mais d'une méthode, d'une manière de voir et de pratiquer qui a pour objectif de prendre en compte autrement les usages traditionnels et nouveaux, dans le processus de programmation, de conception et de réalisation des logements. » - Virginie Thomas, chargée du pilotage du programme « Logement design pour tous » au PUCA.

- **Le déroulement du programme « logement design pour tous » :**

- *Les ateliers thématiques*<sup>479</sup> :

Le programme *Logement Design pour tous* a été conçu dans un premier temps autour de quatre ateliers thématiques avec pour mission d'établir un état des lieux, d'engager des réflexions croisées et de dégager des axes de recherche et d'expérimentation. Réunissant les différents milieux professionnels concernés, ces ateliers ont permis d'explorer à travers des approches sociologique, technique et réglementaire, les quatre thématiques suivantes :

- Modes de vie et logements des jeunes
- Vieillesse de la population et habitat

- Logement numérique
- Accessibilité et espaces du logement

➤ *Le Grand Atelier « Logement Design pour tous » :*

Qui s'est déroulé dans le cadre de la Biennale Internationale Design 2010 à Saint-Étienne, en partenariat avec la Cité du design<sup>480</sup>, a permis aux professionnels de débattre et d'imaginer collectivement de nouvelles pistes pour le logement autour de quatre thèmes porteurs d'interrogations sur le logement de demain :

- Une co-production des logements est-elle possible et souhaitable ?
- Logement durable = logement jetable ?
- Pour une approche renouvelée du logement : que faire des usages ?
- Logement : vers un espace des flux ?

Avec un dessein : permettre aux collectivités locales, maîtres d'ouvrage, architectes, designers, chercheurs, industriels et entreprises de poser les bases d'une meilleure compréhension des manières d'habiter et d'être porteurs de solutions adaptées aux nouveaux enjeux du logement.

Ces ateliers exploratoires ont mobilisé plus de 500 professionnels : maîtres d'ouvrages sociaux et privés, architectes, architectes d'intérieur, designers, industriels, grands groupes du BTP, chercheurs, représentants de différents ministères, représentant d'institutions liées à la création et à l'innovation, enseignants, chercheurs, associations... Ils ont soulevé des questions, pointé des blocages, permis de mesurer le chemin à parcourir, mais ont aussi ouvert de nouvelles voies, initié des collaborations potentielles et mis en lumière des expériences françaises et étrangères particulièrement motivantes.

L'enjeu du programme est double :

- d'une part programmer, concevoir et réaliser des projets de logements novateurs ;
- d'autre part, initier des croisements disciplinaires au sein d'un pôle de compétences (maîtres d'ouvrage, concepteurs, chercheurs...) et d'experts qui soient compétents, innovants et mobilisés dans les champs du logement, de l'architecture et du design.

### **IV.2.2. Les phases du programme « *Logement design pour tous* » :**

➤ **Phases 01** : Ateliers (à partir de juin 2009)

La première phase du programme *Logement Design pour tous* consistera à réunir dès juin 2009 les milieux professionnels autour d'ateliers thématiques. Il s'agira plus précisément de :

- Faire se rencontrer les différents acteurs : maîtres d'ouvrage, concepteurs, industriels, chercheurs et usagers ;
- Engager des réflexions croisées et faire s'agréger une nouvelle communauté interdisciplinaire ;
- Créer des passerelles et des partenariats ;
- Dégager des axes de recherche et d'expérimentation.

➤ **Phase 02** : Recherche (2010)

Dans le cas où les réflexions menées dans le cadre des ateliers pointeraient des lacunes sur quelque aspect des thématiques traitées, le PUCA pourra engager des actions de recherche complémentaires ou des pré-études de conception. Elles pourront par exemple porter sur des approches sociologiques, des approches techniques ou des concepts prospectifs.

➤ **Phase 03** : Réalisations expérimentales (fin 2010 - début 2011)

Des programmes expérimentaux seront menés avec des maîtres d'ouvrage publics et privés afin de mettre en œuvre des solutions innovantes en termes de conception, d'agencement, d'équipement, de mobilier ou de service... Ils se concrétiseront par la réalisation d'opérations de logements neufs et en réhabilitation, dans l'individuel et le collectif.

### **IV.2.3. Le projet montpelliérain « *Habitat participatif* », lauréat du programme « *Logement design pour tous* » du PUCA :**

Le groupe de futurs habitants est constitué, en décembre 2010, de quelques citoyens rassemblés dans une association nommée « Habiter c'est choisir » pour porter un projet situé dans le centre de Montpellier sur une partie de la friche « Mendès France » libérée par la démolition d'un lycée professionnel. Composé initialement de quinze foyers de 28 à 65 ans, son manifeste est clair : « *Nous imaginons un ensemble immobilier conçu par des personnes souhaitant partager leur quotidien avec toutes les générations, tout en étant acteurs de leur cadre et mode de vie. [...] La culture de notre projet se fonde sur un ensemble de valeurs dont la solidarité, la convivialité et le respect de l'environnement. Habiter c'est choisir se construit*

sur la coopération et nous souhaitons répondre de cette manière à notre projet d'un autre "vivre ensemble" »<sup>481</sup>. La plupart des membres sont candidats à la propriété, d'autres à la location-accession, d'autres encore à la location. Une association loi de 1901 est constituée en 2011.

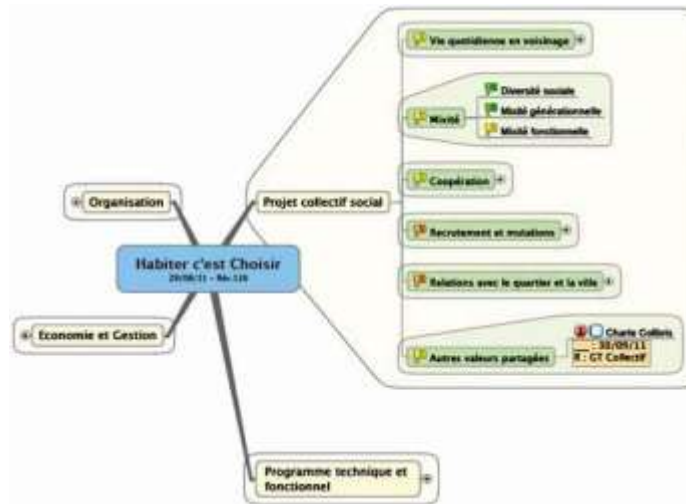
L'habitat participatif n'est pas totalement nouveau : de nombreuses expériences ont vu le jour dès le siècle dernier. La démarche semble actuellement avoir le vent en poupe : peu d'opérations ont jusqu'ici abouti, mais de nombreux groupes se forment et les collectivités locales et bailleurs sociaux sont de plus en plus nombreux à s'y intéresser. La loi « ALUR »<sup>482</sup> a désormais pris la question à bras le corps, en fixant des cadres juridiques à même de faciliter aux groupes qui se forment le parcours et d'éviter des hésitations, voire des erreurs menant aux échecs<sup>483</sup>.

Afin de répondre aux objectifs incombant à une maîtrise d'ouvrage collective, l'association confie rapidement la conduite du projet à Toits de choix<sup>3</sup>, une société de conseil spécialisée dans l'accompagnement de projets d'habitat participatif. Au nombre des tâches qui lui reviennent: le pilotage du projet, son organisation, l'assistance à la rédaction des cahiers des charges dont le pré-programme, l'assistance au montage juridique ou encore la mise en place et le suivi des outils budgétaires.

Le collectif adopte une méthodologie de travail rigoureuse basée sur l'organisation d'ateliers et de journées de travail mensuels. Emblème de cette rigueur, la « *Carte mentale* », « outil de gestion de projet qui représente graphiquement tous les aspects de ce dernier. Chaque sujet est marqué d'un drapeau signalant l'état d'avancement de son traitement. (*Figure*)

Certains sujets peuvent se transformer en "tâches" avec un programme de travail et la mention d'un responsable. Il ou elle doit assurer la disponibilité d'un résultat qui sera ensuite soumis à la réunion plénière, la seule instance habilitée à prendre des décisions importantes<sup>484</sup> ».

**Figure 22:** La carte mentale, Toits de choix.



Source : Cloarec. G, Perrocheau. C, « *habitat participatif à MONTPELLIER : le projet MasCobado* », PUCA, France, novembre 2014, page 06.

Fin 2011, le projet montpelliérain est retenu par le jury du programme « Logement design pour tous » du Plan urbanisme construction architecture (PUCA) pour sa capacité à répondre à cet objectif essentiel : « initier une nouvelle dynamique pour programmer, concevoir et réaliser » des opérations de logements, « répondre aux défis posés par la société contemporaine: vieillissement de la population, mutation des structures familiales, essor des nouvelles technologies et innovations numériques, exigences de mixité sociale et générationnelle, transformation des modes de vie, fragilités de certaines populations, nouvelles exigences réglementaires, développement durable etc.».

« Dans le programme "*Logement design pour tous*", le design ne consiste pas à parler des objets mais d'une méthode, d'une manière de voir et de pratiquer qui a pour objectif de prendre en compte autrement les usages traditionnels et nouveaux, dans le processus de programmation, de conception et de réalisation des logements. » - Virginie Thomas, chargée du pilotage du programme « *Logement design pour tous* » au PUCA.<sup>485</sup>

- **Coopération à tous les étages :**

Le projet « *MasCobado* » ou « *Mas coopératif bâti avec douceur* » à Montpellier rassemble deux associations d'habitants souhaitant s'investir dans un projet commun d'habitat participatif. Occasion pour le PUCA de donner un coup de pouce à l'aventure, en proposant à ce groupe de futurs habitants d'enrichir et de faire aboutir sa démarche par le renfort d'une «

assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)<sup>486</sup> motivée et compétente. Assistance qui prendra corps dans une équipe fournie et attentive : architectes-designers, programmiste, juriste et avocat.

Le groupe d'habitants confirme son souhait de réaliser un projet de grande taille d'environ 30 logements. Les grandes lignes de projet, avec pour premier impératif « *la coopération à tous les étages* » sont :

- *À l'échelle de l'îlot ou du quartier* : espaces publics de rencontre et d'action comme des potagers partagés avec les habitants des autres immeubles.
- *À l'échelle du groupe* : espaces et équipements mutualisés comme la salle polyvalente, les chambres d'amis, l'atelier de bricolage, les voitures partagées.
- *À l'échelle de chaque étage* : un local technique avec des machines à laver et congélateurs partagés.
- *À l'échelle du logement* : certains foyers souhaitent réfléchir à partager un espace de vie ou une cuisine. D'autre part, nous prévoyons un appartement adapté à la colocation pour étudiants et un autre avec plusieurs studios pour personnes âgées dépendantes et une aide-ménagère.

Diversité sociale et mixité fonctionnelle sont les deux impératifs suivants. La moitié des habitants aura moins de cinquante ans, la cohabitation devra mettre en valeur « *la complémentarité entre besoins et disponibilités* ». Ce qui, à première vue, ne ressemble pas encore tout à fait à un bâtiment collectif.

- **Du projet de vie au projet de construction :**

- *Construire, mais où ?*

En novembre 2011, la mairie de Montpellier confirme l'intérêt que représente l'habitat participatif pour la politique publique de développement urbain de la ville. Mais des difficultés d'ordre technique et juridique sont évoquées pour l'implantation, dans l'immédiat, du projet en centre-ville. D'autres opportunités, en revanche, se dessinent en périphérie sur la ZAC<sup>487</sup> dite des Grisettes, à dix minutes du centre-ville par le tramway.

Quelle conduite tenir ? Sur les 12 foyers réunis au sein du collectif, 5 décident « d'étudier sérieusement cette alternative et de créer un nouveau groupe-projet ». Avec pour mots d'ordre « une taille de 14 foyers au moins afin de garantir une mixité générationnelle et une diversité sociale qui restent au cœur de leur démarche. »

Est également confirmée « la volonté de mettre en place la coopération au quotidien et d'ouvrir des dispositifs comme la coopérative d'achat ou des services de voisinage à l'ensemble des voisins du quartier. La forme urbaine sera moins dense, avec des bâtiments d'un ou deux étages, mais la densité moindre de ces quartiers devrait rendre plus présents les espaces verts<sup>488</sup>. » Les autres foyers, quant à eux, décident malgré les incertitudes de poursuivre le projet en centre-ville.

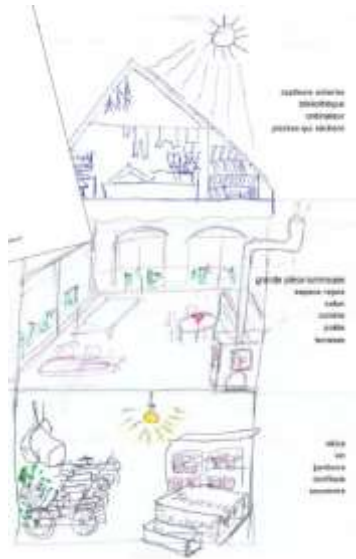
➤ *Entrer dans l'architecture :*

C'est l'invitation faite dès l'automne 2011 à l'ensemble du collectif Habiter C'est choisir par deux des AMO mandatés par le PUCA. Pour l'équipe, constituée des architectes-designers AURORE WASNER et EMILIE QUENEY<sup>489</sup> du collectif Hopscotch, c'est l'occasion à travers une série d'ateliers « d'étendre à l'architecture la réflexion portée à une nouvelle manière d'habiter ensemble. »

Concrètement, il s'agit « à travers le jeu de dérouter, de déjouer les idées préconçues afin de libérer l'imaginaire et la créativité des futurs habitants ». Pour y parvenir, l'on met en œuvre des outils de découverte aux notions architecturales et d'aide à la programmation. L'utopie créatrice fait place à un habitat participatif qui amène à définir un langage commun et à consolider le groupe... Comment rêver son logement, avant même de faire face aux réalités financières, et en l'absence de toute culture architecturale ?

« Cadavres exquis », phrases composées à plusieurs mains, au résultat proprement surréaliste. Trois thèmes pour ces improvisations : être chez soi, habiter un espace - s'approprier un espace, le marquer, le modifier - vivre avec les autres, vivre à plusieurs. « *Être dans sa maison c'est une immense zone de sieste volumineuse* », « *les sculptures envahissent une serre tropicale mais pas forcément ad vitam aeternam* », « *on partage sur un patio, tout plein de plantes ébouriffées, largement méditatif* ».

**Figure 23:** « Cadavres exquis » dessiné par les habitants.



Source : Cloarec. G, Perrocheau. C, « *habitat participatif à MONTPELLIER : le projet MasCobado* », PUCA, France, novembre 2014, page 09.

Des images d'architectures singulières donnent à voir que l'espace est une matière que l'on peut modeler sans fin. « Dormir », « manger », « être avec les autres » donnent lieu à des collages évocateurs.

**Figure 24:** Les fonctions du logement illustrées par des collages.



Source : Cloarec. G, Perrocheau. C, « *habitat participatif à MONTPELLIER : le projet MasCobado* », PUCA, France, novembre 2014, page 10.

Le lien entre les ateliers de sensibilisation à l'architecture et le travail de programmation a été assuré au fur et à mesure des séances grâce à un travail conjoint avec la programmatrice d'Ancrages, JOSEPHINE DEZEUZE, elle aussi mandatée par le PUCA pour accompagner le collectif dans la rédaction du programme de l'opération. Selon elle, la collaboration avec les AMO architectes designers est riche d'enseignements : « Cette collaboration permet d'aborder la question de l'architecture et du rapport à l'espace d'une façon différente. Elle

*apporte de nombreux outils pour aider les « maîtres d'ouvrage » à s'affranchir des problématiques de surface et de coûts. En d'autres termes elle permet de comprendre que le projet se joue aussi bien dans une projection fictive que dans une attente raisonnée.<sup>490</sup> »*

➤ *Du privatif au collectif :*

Après le rêve et la mise en mots, la mise en forme par des maquettes. Pas de ces maquettes trompeuses qui maquillent une réalité, mais des constructions à base de boîtes de carton posées sur un socle, des pictogrammes figurant les fonctions, un cordon rouge destiné à poser les limites intérieur/extérieur. *« Individuellement, chaque habitant était invité à réfléchir et réaliser, à l'aide du kit, son "habitat". Le tout étant volontairement abstrait (c'est-à-dire sans proportion réelle ni ouvertures), afin de mener une réflexion uniquement orientée sur l'organisation et la hiérarchie des espaces entre eux, des fonctions et activités attendues par chacun d'eux, des désirs et des idées architecturales. Il a été pensé de façon à constituer un outil de programmation alternatif à une simple liste de pièces et de surfaces. »*

**Figure 25:** organisation des espaces à l'aide des maquettes par les habitants.



**Source :** Cloarec. G, Perrocheau. C, *« habitat participatif à MONTPELLIER : le projet MasCobado »*, PUCA, France, novembre 2014, page 11.

À chacun de construire son « chez soi », puis de l'articuler avec le « chez soi des autres », et de dresser sa propre fiche programmatique.

« Trois typologies de logements récurrentes sont apparues parmi les maquettes élaborées: "l'espace minimal" : un espace principal central spacieux + divers satellites fonctionnels réduits au strict nécessaire ; "la configuration verticale" : la stratification verticale est employée afin de créer une gradation des espaces les plus publics vers les espaces les plus privés (extérieurs ou intérieurs) ; "la segmentation horizontale" : les différents espaces sont disposés selon une configuration de plain-pied, très segmentée, chaque fonction étant isolée et organisée de manière traditionnelle de part et d'autre d'espaces de circulation. L'espace

---

extérieur individuel est toujours présent. Il est rarement partagé. L'espace collectif commence à être abordé de façon spontanée par les habitants. »

Ces espaces collectifs prennent diverses formes : proximité voire partage total, séparation, éloignement, gradation, notion de semi-collectif. L'atelier suivant invitait à combiner les constructions individuelles pour tendre vers le collectif, avec pour consigne : « Collectivement, chaque groupe d'habitants est invité à réfléchir et réaliser une combinaison des "habitats", intégrant la dimension collective des espaces partagés et des circulations. » Les espaces partagés sont évoqués : buanderie, salle polyvalente avec cuisine collective, atelier de bricolage, chambres d'amis, sauna et hammam, jardins et terrasses.

Pendant ce temps :

La Ville de Montpellier, après avoir signé la Charte du réseau national des collectivités pour l'habitat participatif, lance en avril 2012 un appel à projets portant sur deux lots adjacents situés aux Grisettes, projet de ZAC où plus de quatorze hectares accueilleront mille cinq cents logements. Deux autres lots situés sur le site initialement visé en centre-ville seront également concernés... mais à une date ultérieure.

Pour le groupe d'habitants souhaitant se lancer aux Grisettes, l'heure est au branle-bas de combat : tenue de réunions publiques pour agréger de nouveaux foyers, et surtout mobilisation pour la constitution du dossier de candidature en réponse à l'appel d'offres de la Ville.

En septembre 2012, la Ville et la SERM (Société d'Équipement de la Région Montpelliéraine) attribuent les deux lots aux deux projets portés par « Habiter C'est choisir » et « éCOhabitons », une autre association elle aussi montpelliéraine.

**Figure 26:** Plan masse de la ZAC des Grisettes (Dans le cercle rouge, les deux lots dédiés par la Ville à l'habitat participatif).



**Source :** Cloarec. G, Perrocheau. C, « *habitat participatif à MONTPELLIER : le projet MasCobado* », PUCA, France, novembre 2014, page 13.

➤ Montage et démontage

Envisagé dès 2012 dans le dossier de candidature à l'attention de la Ville, la construction d'un partenariat avec un bailleur social répond pour l'association à un impératif : offrir une solution à tous les membres du groupe qui est composé de foyers aux situations patrimoniales très variées et qui ne disposent pas tous des moyens suffisants pour accéder à la propriété de manière conventionnelle.

Après de nombreuses investigations, un accord est trouvé en 2012 avec Promologis<sup>491</sup>, un bailleur social récemment installé à Montpellier que la participation à l'aventure intéresse vivement et dont réciproquement la participation intéresse l'association : « Avoir un bailleur social avec nous assoie la crédibilité du projet et facilite les relations avec les élus » Selon les termes de l'accord, Promologis s'engage à porter plusieurs logements en location-accession ou en location sociale.

En revanche, « Les études de faisabilité du financement des foyers en accession qui devaient constituer une Société Civile d'Attribution (SCA) en co-maîtrise d'ouvrage avec Promologis, n'aboutissent pas. Les banques exigent des garanties financières qu'aucun organisme ne veut donner aux SCA en tant que promoteur occasionnel<sup>492</sup>. »

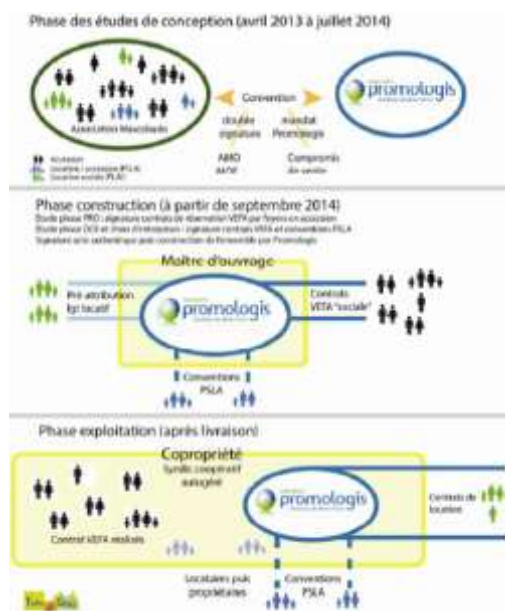
Solution trouvée, la prise en charge par le seul Promologis de la réalisation de l'ouvrage à l'issue de la phase de conception maîtrisée par les habitants et coordonnée avec le bailleur social. Dès l'acquisition du terrain et de la préparation du chantier, c'est Promologis qui prendra toutes les responsabilités opérationnelles. Ce passage de relais au bailleur permet la sécurisation absolue de la phase de la construction pour les accédants. Les rapports entre Promologis et les habitants sont formalisés par une convention de partenariat annexée à tous les documents concernant l'acquisition du terrain et les contrats de vente.

Les logements seront ensuite « distribués », soit au terme d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA, 11 logements), d'un contrat de location-accession PSLA (7 logements) ou d'un contrat de bail pour les locataires du bailleur social (5 logements). Cette définition des statuts d'occupation dépend des foyers participants et n'a aucun impact en terme d'emplacement des logements dans l'opération. Le régime de la copropriété régit les rapports entre le bailleur social et les accédants pour la gestion de l'immeuble. Promologis apporte également son savoir-faire en matière de règlement de copropriété, d'analyse des coûts, de répartition des charges, qui permet de préparer une gestion sans recours à un syndic professionnel. En ce qui concerne la réattribution future des logements sociaux, l'organisme

s'est engagé à respecter une charte que les nouvelles familles devront accepter, même si elle n'est pas contractuelle.

Ce montage juridique, s'il permet d'obtenir les garanties financières et d'accéder aux financements et aides publiques, s'éloigne néanmoins d'une démarche d'autopromotion totale. La dynamique participative, cœur de la démarche, est préservée par la seule volonté du bailleur et dans la mesure de ses possibilités. Comme le souligne B.A BALEX, « Tout le pari est dans la confiance donnée à cette coopération, à la compréhension mutuelle et en l'effort concerté pour faire aboutir le meilleur programme possible. »

Figure 27 : Phase des études de la conception et phase construction – Mascobado.



Source : Cloarec. G, Perrocheau. C, « *habitat participatif à MONTPELLIER : le projet MasCobado* », PUCA, France, novembre 2014, page 17.

• **Du projet au programme ou l'inverse :**

En février 2013, l'équipe constituée des deux architectes-designers, Aurore et Emilie, et de la programmiste, Joséphine, mettent au point le programme du premier bâtiment, à remettre aux architectes qui seront sollicités. Aussi précis qu'exhaustif, il met en musique les vœux et exigences des futurs habitants. « *Nous espérons des architectes qu'ils arrivent à satisfaire nos exigences en matière de vie collective et durable à budget raisonnable et raisonné.* »<sup>493</sup>

➤ *Le programme en résumé :*

Les deux bâtiments représentent 23 logements dont 5 logements sociaux locatifs et 7 logements en location-accession :

- 2 T1 de 29 à 49 m<sup>2</sup>
- 3 T2 de 44 à 50 m<sup>2</sup>
- 6 T3 autour de 60 m<sup>2</sup>
- 6 T4 de 73 à 84 m<sup>2</sup>
- 6 T5 de 80 à 112 m<sup>2</sup>
- 3 chambres d'amis de 13 à 20 m<sup>2</sup>
- 30 places de parking en sous-sol
- une salle polyvalente de 45 m<sup>2</sup>
- un local à vélos
- un local poubelles
- un local technique
- une buanderie
- une grande terrasse commune
- petits jardins à usage exclusif pour les logements au rez-de-chaussée, terrasses ou grands balcons pour les logements aux étages

Dans le jardin, le groupe prévoit déjà un cabanon en limite de parcelle, pour entreposer outils et matériel. Un potager verra le jour. Une des membres du groupe étant paysagiste, le jardin est déjà dans toutes les têtes.

**Figure 28:** Plan de masse Mascobado – Toits de choix.



**Source :** Cloarec. G, Perrocheau. C, « *habitat participatif à MONTPELLIER : le projet MasCobado* », PUCA, France, novembre 2014, page 21.

➤ *Une programmation ouverte ou programmation augmentée :*

La programmation doit prendre le temps de la concertation et des réflexions entre usagers, bailleurs, politiques et techniciens pour construire à travers un document cadre une mise en forme partagée des nouvelles ambitions du « vivre ensemble » et cela à différentes échelles du projet. L'exercice de la programmation ouverte tel que nous le montrent les expériences menées dans le cadre du programme « Logement design pour tous » doit ainsi redevenir l'outil d'un engagement politique dans un contrat entre les élus et ses concitoyens. Il doit aussi être un véritablement outil participatif qui permette aux habitants et acteurs des nouveaux logements d'être consultés dans leur conception pour tout naturellement s'investir dans leur fonctionnement futur. Les valeurs de solidarité sociale attendues pour faire fonctionner un logement dans des relations de plus en plus complexes, demande d'imaginer le logement comme un espace de services. La prise en compte de tels paramètres nécessite de pouvoir remettre en cause la commande au cours du processus de programmation. Le design devient une composante de conceptualisation qui permet de déplacer les questions et sans doute d'élaborer de nouveaux cahiers des charges.

- **Sur la table à dessin :**

Et c'est finalement sur la table à dessin de l'architecte choisi par le collectif à l'issue d'une consultation, en l'occurrence l'équipe d'« *Architecture & Environnement* » basée à Montpellier, que se posent, en fiches programmatiques, les souhaits de chacun. On imagine assez bien le challenge que représente la conception d'un double bâtiment dont les logements, les parties communes et les extérieurs ont déjà pris forme dans la tête des futurs habitants. Chaque famille a été reçue individuellement.

Du côté des habitants, la rencontre avec l'architecte et sa première esquisse a sonné comme un retour au réel : « *C'est un moment excitant qui marque une vraie progression du projet vers sa réalisation. Et en même temps, c'est un moment un peu triste, car chacun va dire au revoir à une partie de son imagination. Donc il faut bien quinze minutes pour se faire à cette image qui donne forme à ce que nous avons eu dans la tête* », note le blog de l'association<sup>494</sup>.



Source : Cloarec. G, Perrocheau. C, « *habitat participatif à MONTPELLIER : le projet MasCobado* », PUCA, France, novembre 2014, page 22.

➤ *Comment s'est déroulée la procédure pour choisir votre maître d'œuvre*<sup>495</sup> ?

Frédéric Jozon : «Une première phase a consisté à recevoir les 3 candidats séparément, pendant 1 heure. Nous avons entendu leurs motivations, la manière dont ils envisageaient le bâtiment et la façon dont ils comptaient s'y prendre pour répondre à nos attentes. Un deuxième temps a été consacré à des ateliers, 2 heures durant, toujours avec les futurs habitants. Presque toutes les familles étaient là. C'est dans cette configuration que nous avons pu apprécier la qualité d'écoute et la pertinence des réponses des équipes de maîtrise d'œuvre. Les ateliers se sont déroulés sur la base de questions précises concernant par exemple, les circulations, l'intimité, le bruit ou encore des espaces mutualisés. A l'issue de ces ateliers, la procédure de prise de décision s'est engagée. Nous avons débattu, établi des grilles de lecture à partir de critères objectifs et un classement a été adopté. Nous n'avons pas voté mais recherché plutôt un consensus à partir d'un tour de table qui perdure tant qu'il y a des objections. Les discussions et l'acceptation des décisions s'en trouvent facilitée et mieux admises.»

➤ *Comment s'est faite la répartition des appartements ?*

«A partir du programme, les architectes ont proposé une première esquisse. Nous avons également tenu compte des plus et moins-values pour estimer la valeur des appartements, avec des critères de pondération sur lesquels tout le monde s'était mis d'accord. Tous ces éléments communiqués aux architectes ont permis à chacun de se positionner en fonction de

ses souhaits de départ, de ses capacités financières, puis des qualités de chaque logement (accès, vues, nuisances, étage ou RDC, terrasses, etc.)»

➤ *Quelles sont les caractéristiques constructives envisagées ?*

«Il s'agit d'un squelette en béton armé, pour les murs de refend, le contreventement et les dalles de plancher. L'enveloppe extérieure sera réalisée en ossature bois.

D'après les résultats des premiers calculs réglementaires, les performances attendues sont en moyenne de 25% supérieures aux exigences de la réglementation thermique 2012. Les économies réalisées grâce à l'autopromotion sont pour partie réinjectées dans les performances thermiques et environnementales [...]. »

• **La conception architecturale en habitat participatif : une question de méthode**

« La démarche de l'Habitat participatif offre la possibilité aux habitants de prendre part activement et collectivement à la définition de leur futur cadre de vie. Cette approche détermine les particularités du processus de la conception architecturale. Les intervenants professionnels composant la maîtrise d'œuvre (les architectes et les bureaux d'études) travaillent généralement avec un ou deux représentants du maître d'ouvrage. La dimension participative ajoute une nouvelle complexité à cette situation. Afin de contribuer à la fluidité de cette phase permettant le respect des délais, de la qualité des rapports et des résultats, Toits de Choix propose ici une analyse approfondie des séquences du point de vue des habitants et des professionnels.

Il est distingué plusieurs éléments constituant ensemble le processus :

➤ *L'esquisse ESQ :*

L'esquisse est la première réponse des architectes au programme rédigé par le collectif des habitants et transmis aux maîtres d'œuvre au moment de leur sélection. Pour mémoire, le programme est composé de plusieurs chapitres :

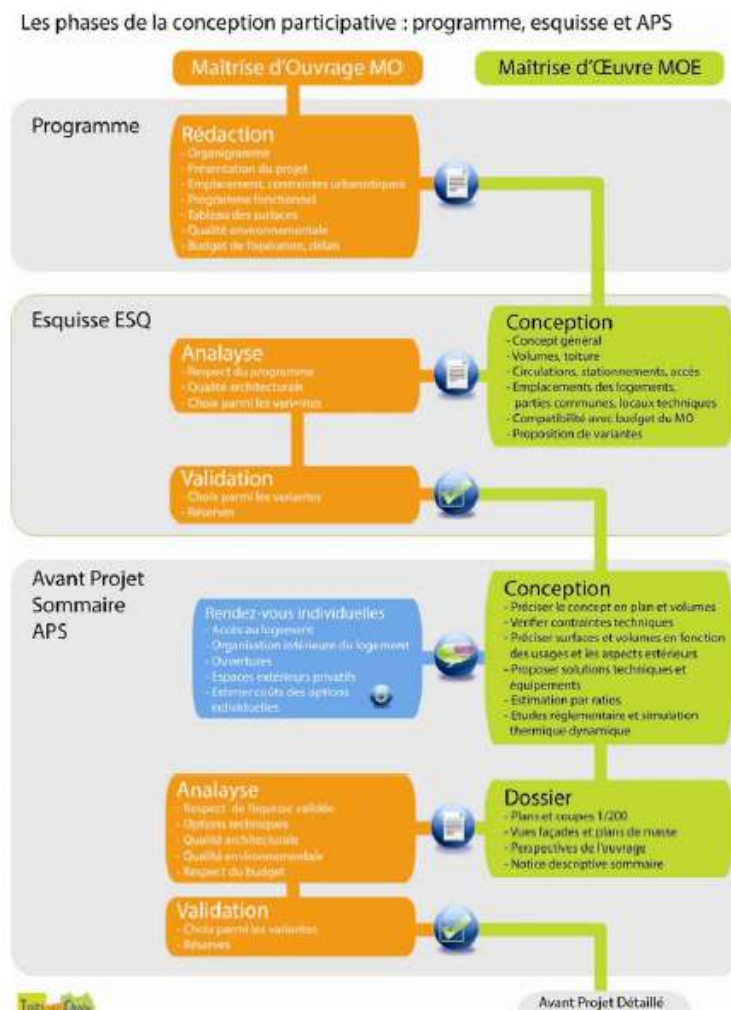
- présentation du projet général, de la Maîtrise d'ouvrage, de ses objectifs et intentions ;
- le site, ses contraintes et potentiels (éventuellement complété par une étude de capacité ou de faisabilité architecturale et urbanistique) ;
- le programme fonctionnel avec des éléments de circulation, d'usage, de rapport entre les espaces collectifs et privés, de vues, etc.
- un programme technique avec un tableau de surfaces et des éléments en termes de qualité environnementale et de prescriptions architecturales ;

- un séquentiel avec les phases et jalons ;
- un cadre budgétaire de l'opération.

Ces éléments permettent aux concepteurs de présenter au maître d'ouvrage une première réponse sous forme de croquis ou de perspective réalisée par ordinateur. Il s'agit du concept général du projet avec ses volumes, son aspect et son intégration dans son environnement.

A ce stade, le MOE doit confirmer la compatibilité de son projet avec l'enveloppe financière annoncée dans le programme et proposer des délais.

Figure 30 : Les phases de la conception participative : programme, esquisse et APS.



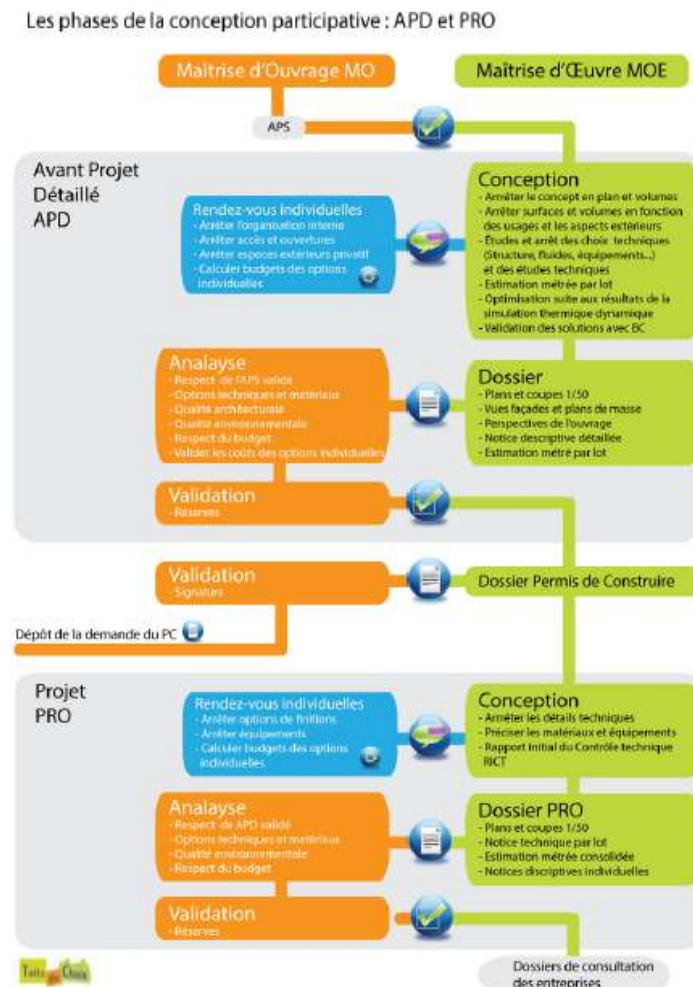
Source : Cloarec. G, Perrocheau. C, « habitat participatif à MONTPELLIER : le projet MasCobado », PUCA, France, novembre 2014, page 24.

➤ L'Avant-projet sommaire APS :

Après validation de l'esquisse, la MOE effectue des études plus détaillées. Elles ont pour objet :

- de préciser la composition générale en plans et en volume ;
- vérifier le projet avec les contraintes techniques (réseaux, filières de construction...);
- préciser les volumes et surfaces intérieures en fonction de leur usage ainsi que l'aspect extérieur du ou des bâtiments ;
- proposer des dispositifs techniques et équipements ;
- préciser les séquences opérationnelles ;
- produire une première estimation par ratios.

**Figure 31** : Les phases de la conception participative : APD et PRO.



Source : Cloarec, G, Perrocheau, C, « *habitat participatif à MONTPELLIER : le projet MasCobado* », PUCA, France, novembre 2014, page 25.

Le BET énergétique ou fluide produit une première étude concernant la réglementation thermique. Le niveau de définition des plans sera à l'échelle de 1/200e et 1/100e pour les éléments significatifs. Les plans seront accompagnés d'une notice technique suffisamment détaillée pour mettre en évidence les choix généraux et les options à débattre.

➤ *L'Avant-projet Définitif APD :*

L'analyse de l'APS permet au maître d'ouvrage de valider le projet dans son ensemble et de choisir parmi les options proposées. Cette validation permet au maître d'œuvre de poursuivre les études vers un projet détaillé. Il va ainsi :

- déterminer les surfaces de tous les éléments du programme (logements, circulations, espaces techniques, accès, réseaux...)
- arrêter les plans, coupes et façades ainsi les aspects extérieurs de l'ouvrage ;
- définir les principes constructifs, les matériaux, les couleurs et les installations techniques ;
- établir une estimation métrée par lot (maçonnerie, menuiserie, peinture etc.) ;

Le BET énergétique réalise une première simulation thermique dynamique de l'ouvrage.

Le niveau de définition des plans sera à l'échelle de 1/100e et 1/50e pour les éléments significatifs. Les plans seront accompagnés d'une notice technique détaillée avec une présentation de tous les éléments par lot.

Le dossier d'étude APD est la base pour le dossier de demande de permis de construire. Sa validation représente donc une étape importante dans le processus de la conception car elle fige l'essentiel des éléments de l'ouvrage. D'autre part, elle doit donner lieu à une validation d'enveloppe budgétaire sur lequel la maîtrise d'œuvre s'engage et qui doit être compatible avec la capacité financière du maître d'ouvrage.

➤ *Les études de Projet PRO*

Après le dépôt du Permis de construire, la maîtrise d'œuvre va définir le projet d'ouvrage définitif qui sera la base des dossiers de consultation des entreprises :

- les plans, coupes et élévations avec des plans à l'échelle de 1/50<sup>e</sup>

- des notices descriptives par lot détaillées, définissant avec précision les prestations prévues, du choix des équipements de chauffage, d'éclairage, de finitions en général jusqu'au type de robinetterie et des poignées de portes ;
- un premier planning prévisionnel indicatif des travaux par corps de métier.

Pendant cette phase le Bureau de contrôle technique (BC) valide le projet et vérifie sa compatibilité avec les réglementations en vigueur (solidité, résistance au feu, accessibilité...).

• **Les grandes étapes du projet MasCobado**

- Fin 2010 – premier semestre 2011 : constitution du groupe de futurs habitants « Habiter c'est choisir » et désignation de « Toits de choix » pour l'assister dans le montage du projet.
- Fin 2011 : projet lauréat du programme « Logement design pour tous » du PUCA qui mandate des AMO « architecture », « juridique » et « programmation ».
- Avril 2012 : candidatures par les associations « Habiter c'est Choisir » et « éCOhabitons » sur le site des Grisettes en réponse à la consultation par la Ville sur 2 lots (deux opérations distinctes pour un total de 24 logements).
- Septembre 2012 – Novembre 2012 à Janvier 2013 : acceptation des candidatures par la Ville, premiers échanges sur les perspectives de mutualiser des espaces entre les deux groupes.
- Février 2013 : production du programme élaboré avec les habitants du groupe « Habiter c'est choisir ».
- Février 2013 : naissance de MasCobado, signature d'une déclaration d'intentions par les deux collectifs.
- Avril et juin 2013 : création de l'association MasCobado par le groupe « Habiter c'est choisir » et choix de l'agence Architecture et Environnement qui réalise les premières esquisses.
- Juin 2013 : acceptation du montage juridique avec Promologis et délibération du Conseil Municipal d'attribuer le lot 5a2 au groupe « Habiter c'est choisir ».
- Juin 2013 : décision du groupe « éCOhabitons » de travailler avec les mêmes architectes et sollicitation de Promologis en tant que partenaire et maître d'ouvrage.
- Juillet 2013 : décision du groupe « éCOhabitons » de viser une fusion de l'opération immobilière avec le même planning que le groupe « Habiter c'est Choisir ».
- Août 2013 – Adhésion des foyers du groupe « éCOhabitons » à l'association MasCobado.
- Septembre- Octobre 2013 : Phases APS, APD et dépôt du permis de construire.

- Novembre 2013 à avril 2014 : instruction du permis de construire, signature des réservations VEFA entre habitants et bailleur social.
- Mai à octobre 2014 : acquisition du terrain, lancement du chantier, signature des contrats de Vente VEFA.
- Octobre 2014 à septembre 2015 : construction et livraison. Au terme de ce long parcours, tout prend forme ! Chacun a trouvé ses financements, au Crédit coopératif ou au Crédit foncier. Les logements reviennent en moyenne à 3210 euros TTC du m<sup>2</sup>, y compris les 6% d'espaces mutualisés et une place de stationnement en sous-sol. Ce prix varie en fonction des options, du confort, de l'exposition. À qualité égale, le prix au m<sup>2</sup> peut être évalué à environ 3800 euros, sans espaces mutualisés.

**Figure 32** : Perspectives générales des deux bâtiments Mascobado.



**Source** : Cloarec. G, Perrocheau. C, « *habitat participatif à MONTPELLIER : le projet MasCobado* », PUCA, France, novembre 2014, page 27.

**Figure 33** : Plan de masse de l'opération Mascobado.



## VI. 3. Étude portant sur la qualité de la forme urbaine en région Poitou Charentes (France):

La notion de densité est au cœur des enjeux de territoire en termes de gestion économe de l'espace. La densité du bâti associée à une qualité du cadre de vie des habitants est un des socles du développement urbain durable. Aborder la question de la densité dans une région rurale telle que la région Poitou-Charentes<sup>496</sup> nécessite de faire preuve de pédagogie pour s'affranchir des idées reçues. La satisfaction des besoins en constructions neuves et la prise en compte d'une gestion économe de l'espace, imposent d'adopter de nouveaux modèles de développement.

La DREAL, en collaboration avec les DDT(M), s'est ainsi engagée dans une réflexion sur les formes urbaines pour favoriser le développement de formes denses et de qualité, et permettre de porter un discours axé sur la qualité du projet plus économe en ressources plutôt qu'un débat axé sur la densité du logement en tant que telle.

Trois approches thématiques du tissu urbain ont été choisies pour présenter ces recommandations : l'organisation de l'espace, la gestion économe des ressources, et la qualité architecturale et paysagère, étant entendu, que ces trois composantes ne peuvent être traitées indépendamment les unes des autres.

Ces travaux participent ainsi à favoriser le renouvellement des formes urbaines qui est un enjeu majeur pour garantir la diversité et la qualité d'un développement urbain plus économe en ressources naturelles.

- **Vers des formes urbaines plus denses et de meilleure qualité :**

Dans une perspective de développement durable du territoire pour le bien-être de tous, l'équilibre des activités humaines et l'attrait de la région Poitou-Charentes, la communauté toute entière doit s'engager dans la limitation de la consommation d'espace, dans la réduction des consommations d'énergies fossiles, et dans le respect des paysages.

Pour réussir une extension urbaine dense présentant des qualités supérieures aux opérations standards actuelles, plusieurs conditions doivent être réunies : le respect du site, le lien avec le territoire, une diversité des fonctions, une variété de types de logements, une mixité sociale et une certaine densité.

L'étude engagée par la DREAL en collaboration avec les DDT(M) s'est articulée de la manière suivante :

➤ *Analyse de cas*

- sélection d'une vingtaine d'opérations d'extensions dans des communes suburbaines ou rurales de la région ;
- analyse du contexte et des composantes ;
- mise au point de propositions alternatives sur les aspects particulièrement faibles de certaines opérations.

➤ *Préconisations*

- élaboration d'un guide méthodologique pour le suivi par les services de l'Etat de la conception des extensions urbaines dans l'objectif de faire progresser la qualité autant que la densité ;

➤ *Communication*

- diffusion des recommandations essentielles auprès du public.

• **Un guide des bonnes pratiques :**

Méthode de projet basée sur l'analyse de points critiques et la proposition de pistes de solutions. Il aborde 3 grandes thématiques décomposées en 17 chapitres :

➤ *Organisation de l'espace dans son contexte :*

- articulation avec le contexte bâti et paysager
- spécificités du site à prendre en compte
- espaces partagés au cœur du projet
- voies hiérarchisées, circulations douces, stationnement
- mixité typologique, sociale, fonctionnelle
- gestion des transitions

➤ *Gestion économe des ressources :*

- compositions urbaines économes en espace
- tracé du parcellaire, capacité d'évolution
- densité et intimité
- conception bioclimatique
- gestion des eaux pluviales
- déplacements sobres

➤ *Qualité architecturale et paysagère :*

- composition paysagère
- articulation des espaces partagés et du bâti

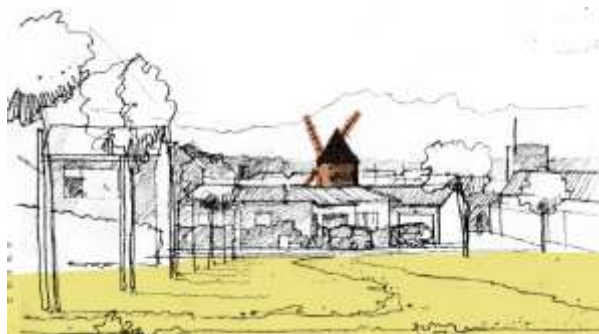
- identité de l'opération
- limite public/privé
- qualité de l'habitat.

### **IV.3.1. Organisation de l'espace dans son contexte :**

#### **1- Articulation avec le contexte bâti et paysager :**

- Utiliser en priorité les ressources foncières existant dans le tissu urbain tout en préservant certaines caractéristiques identitaires du tissu communal (prairies "urbaines", vergers, jardins potagers, murs, venelles, etc.).
- Rechercher les friches urbaines et les cœurs d'îlots qui permettraient une croissance interne avant d'envisager une extension en limite de zone urbanisée ou en hameau.
- Chercher à réduire la vacance pour limiter les extensions et conserver un centre-ville habité et actif.
- S'assurer de la pertinence du site dans le contexte communal > distance des services (notamment écoles) et commerces, desserte par les transports en commun, possibilités de liaisons douces.
- Repérer des éléments d'accroche extérieurs au site (relief, végétation, point de vue, perspectives monumentales, patrimoine, rivière, etc.) et organiser le plan masse pour les mettre en valeur > caractérisation de l'opération, aide à l'orientation dans l'espace.

**Figure 35:** Un espace vert partagé met en valeur la vue sur un moulin situé à proximité dans l'axe des cheminements piétons (Poitou Charente).

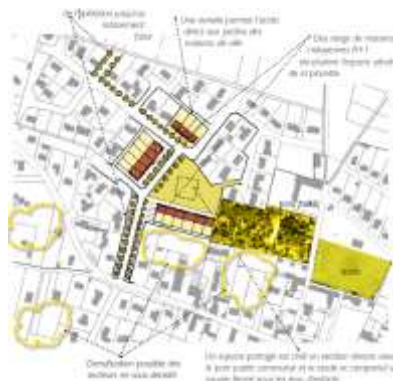


**Source :** Collection des études, rapport n° 2013-02, « Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? » méthode de projet, DREAL Poitou-Charentes, France, 2013, P : 07.

## 2- Spécificités du site à prendre en compte :

- Repérer sur le site les particularités qui peuvent servir « d'accroche » au projet : relief structurant (les points hauts sont visibles de loin, les points bas sont humides) mais aussi micro-reliefs, végétation, cours d'eau, vues, constructions existantes, petit patrimoine bâti ou paysager à préserver et mettre en valeur.
- Situer les points cardinaux pour optimiser les possibilités d'orientation des habitations dès le découpage parcellaire : nord = ombre, sud = soleil, est = lumière du matin, ouest = lumière du soir.
- Rechercher la configuration privilégiée en fonction de la pente, des vues, du vent dominant : par ex. les baies, les terrasses sont à placer vers la vue et à fermer côté vent dominant (à combiner avec l'orientation selon les points cardinaux).
- Concevoir les structures viaires et paysagères (et les stationnements) selon la logique de la topographie, et limiter le recours aux terrassements pour préserver l'identité du site.
- Proscrire l'artificialisation excessive des parcelles : terrassements, enrochements, etc. Le bâti doit s'adapter au terrain, et non le terrain au bâti.
- Répertorier les contraintes : zone inondable ou sismique, risque argile, bruit, vent dominant, proximité d'une industrie, ligne haute tension, etc.
- Repérer une toponymie particulière (ex: Belair signifie un endroit venté, caractéristique à prendre en compte).

**Figure 36:** Plan de masse / Poitou- Charentes.



**Source :** Collection des études, rapport n° 2013-02, « Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? » méthode de projet, DREAL Poitou-Charentes, France, 2013, P : 08.

La présence d'un terrain de sport et d'un parc public à proximité immédiate du projet de lotissement aurait pu être prise en compte de manière plus volontaire que leur simple raccordement par un cheminement piéton. Dans cette proposition, une placette est créée en continuité avec le parc public, elle comprend un square sécurisé par une clôture pour les jeux d'enfants.

Les 15 maisons de ville mitoyennes occupent la même superficie que 9 pavillons, ce qui permet de répondre aux besoins d'un plus grand nombre de familles sans augmenter le linéaire de réseaux et de voiries et sans consommer d'emprise foncière supplémentaire. L'alignement contribue à caractériser un véritable espace urbain.

Le stationnement pourrait être regroupé, notamment pour les places visiteurs, pour réduire la circulation à l'abord des maisons.

Enfin, elles favorisent la mixité : elles conviennent mieux aux jeunes couples pour un premier achat, ou encore aux familles mono-parentales

### **3- Espace partagé au cœur du projet:**

- Eviter le fractionnement qui rend les espaces difficiles à caractériser, à rendre lisibles, à entretenir, rechercher la continuité des différents espaces, internes comme externes à l'opération, et veiller à leur mise en relation : lisibilité, entretien facilité, agrément.
- Structurer les espaces partagés (espaces «verts», places, placettes, jeux d'enfants, cheminements, etc.) en même temps que le système viaire et avant toute division en lots à bâtir > priorité donnée à ces espaces favorisant la lisibilité et la valeur d'usage.
- Réfléchir à l'appropriation des espaces partagés par différents types d'usagers du quartier / de la commune pour favoriser le «vivre ensemble»
- Promouvoir une densité raisonnée à laquelle répondent des espaces partagés de qualité.
- Eviter l'enclavement : préférer les situations visibles depuis les voies, ou avec de nombreux accès : lisibilité, agrément.
- Promouvoir le regroupement des stationnements pour libérer les voies de la présence automobile autant que possible et favoriser les circulations piétons / vélos en cœur d'îlot.
- Questionner la valeur d'usage de chacun des espaces partagés projetés.

Figure 37 : Espace partagé placé au cœur du projet / Poitou- Charentes.



Source : Collection des études, rapport n° 2013-02, « Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? » méthode de projet, DREAL Poitou-Charentes, France, 2013, P : 09.

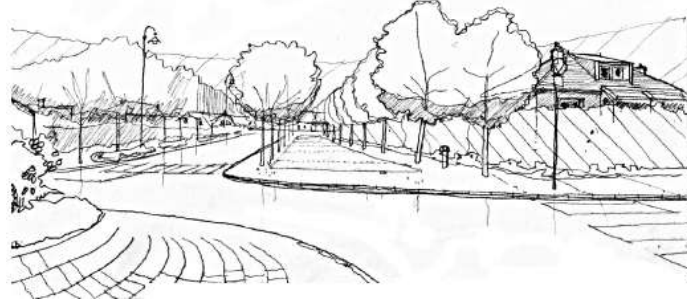
#### 4- Voies hiérarchisées / circulation douce et stationnement :

- Mettre en place un réseau de voies internes hiérarchisé, souligné par la végétation, afin de caractériser l'espace et de s'y repérer : par exemple voie principale = mail arboré, voie secondaire = rue à double sens, dissymétrique avec un seul trottoir planté, voie tertiaire = double sens standard, largeur réduite, etc.
- Raccorder les voies principales de la nouvelle opération au réseau viaire existant pour prolonger le réseau de rues existant.
- Ne desservir par impasses que 5 habitations au plus et les traiter en cour urbaine, ce qui permet de créer de petites unités de voisinage organisées autour d'un espace partagé sans les isoler du réseau urbain (à nuancer selon la taille de l'opération).
- Donner la priorité aux aménagements piétons : les cheminements piétons sont l'armature initiale du projet, organisés en lien avec les espaces partagés, et non une conséquence de la structure viaire.
- En présence de trafic, privilégier les configurations qui signalent clairement les cheminements piétons.
- Veiller à l'adéquation du traitement des voies avec les fonctions qu'elles doivent assurer dans le réseau en les hiérarchisant par :
  - les profils en travers, par exemple : largeur 6,5 m pour emprise 15m, largeur 4,5 m pour emprise 10m, largeur 3,5m emprise 5m.
  - les matériaux (exclure l'enrobé sur les zones à dominante piétonne)
  - les limitations de vitesse réglementaires (90 km/h hors agglomération, 70 km/h en entrée d'agglomération, 50 km/h en voie d'accès aux lotissements et dans les noyaux bâtis, 30 km/h

dans des zones de desserte locale et aux abords des écoles, et 20 km/h en zones résidentielles et zones de rencontre)

- les ambiances par la végétalisation et des formes urbaines variées.

**Figure 38** : La rue d'entrée dans le lotissement Poitou- Charentes.



**Source** : Collection des études, rapport n° 2013-02, « Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? » méthode de projet, DREAL Poitou-Charentes, France, 2013, P : 10.

La rue d'entrée dans le lotissement est marquée par un très large trottoir au revêtement perméable en stabilisé, planté d'une double rangée d'arbres. Cette disposition signale la voie principale du lotissement et propose aux piétons un cheminement lisible, agréable et sûr.

**Figure 39** : Hiérarchisation des voies / Poitou-Charentes.

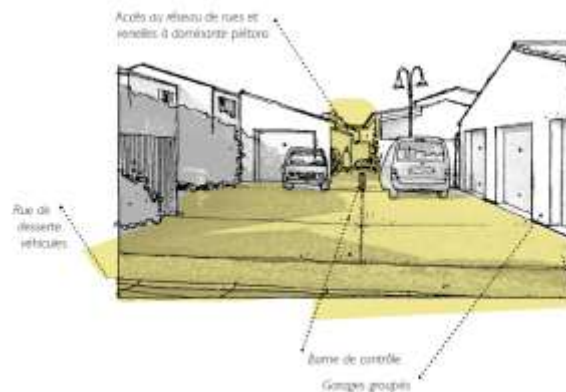


**Source** : Collection des études, rapport n° 2013-02, « Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? » méthode de projet, DREAL Poitou-Charentes, France, 2013, P : 10.

• Dans les voies résidentielles à faible trafic, privilégier les “zones de rencontre“ = 20 km/h maximum mixité entre tous les usagers : piétons, cyclistes, usagers motorisés, transports en commun.

- Faciliter en priorité les déplacements des cyclistes et des piétons par la dimension et le tracé des voies pour limiter les risques de conflits entre les différents usagers, accroître la sécurité des modes doux et privilégier la vie locale.
- Veiller à ce que la configuration de la voirie permette la mixité vélos/ véhicules à l'intérieur des opérations = visibilité aux intersections, rayons de courbure ne permettant pas la prise de vitesse, intersections à angle droit imposant un stop, etc.
- A l'intérieur de l'opération, réduire les surfaces dédiées aux véhicules (voirie, parking) au profit d'autres usages.
- Combiner stationnement et aménagement paysager : par ex. noues de récupération des eaux pluviales, haies séparatives, arbres de hautes tiges en bosquets, surfaces enherbées, etc.
- Veiller à la qualité du sol des espaces de stationnement > en l'absence de véhicules, l'espace libéré redevient appropriable par les piétons s'il n'est pas routier.
- Partout où c'est possible et en adaptant au contexte, préférer des aménagements simples facilitant l'entretien qui doit être anticipé, et l'intégration = trottoirs en stabilisé, ou enherbés sans bordure béton, stationnements enherbés ou mixtes, places non matérialisées.
- Concentrer les garages et stationnements en ensembles accessibles de plusieurs logements à la fois pour :
  - réduire les surfaces de voiries
  - libérer du trafic véhicules permanent un espace de circulation qui peut ainsi être rendu aux piétons, cyclistes, jeux d'enfants
  - favoriser la sociabilité (appropriation de la voie libérée du trafic, rencontres aux garages regroupés ne se produisant pas en garage à la parcelle).

**Figure 40** : Circulation / Poitou-Charentes.



**Source** : Collection des études, rapport n° 2013-02, « Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? » méthode de projet, DREAL Poitou-Charentes, France, 2013, P : 11.

De petites constructions regroupées en placettes abritent les garages > ainsi allégées du trafic, les autres voies sont appropriables par les piétons et cyclistes ; les placettes de stationnement participent à la composition de l'espace public, elles permettent l'accès direct aux jardins et favorisent les rencontres entre riverains.

**Figure 41** : Stationnement/ Poitou-Charentes.



**Source** : Collection des études, rapport n° 2013-02, « Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? » méthode de projet, DREAL Poitou-Charentes, France, 2013, P : 11.

La surface de stationnement est traitée en pavés comme une placette > en l'absence de véhicules, le parking devient un espace public de qualité.

### **5- Mixité typologique, sociale, fonctionnelle :**

- Permettre l'insertion d'activités, services, et/ou équipements en fonction des pôles existants dans la commune, à un emplacement stratégique de l'opération : mixité fonctionnelle, réduction des déplacements de courte distance en voiture.
- Favoriser les occasions de rencontres par les dispositions de l'aménagement : les espaces partagés de qualité sont les supports indispensables du "mieux vivre ensemble".
- Prévoir des typologies de logements variées pour accueillir des structures familiales différentes : jeunes couples, familles avec jeunes enfants, jeunes retraités, quatrième âge, personnes handicapées :
  - utilisation mieux répartie des équipements et services de la commune;
  - capacité à assurer un parcours résidentiel sur le long terme.
- Pour répondre aux besoins de populations diversifiées, combiner habitat locatif social et libre, et accession à la propriété (libre et sociale), en proportions adéquates au regard des caractéristiques communales.

**Figure 42** : Mixité typologique, sociale, fonctionnelle / Poitou-Charentes.



**Source** : Collection des études, rapport n° 2013-02, « Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? » méthode de projet, DREAL Poitou-Charentes, France, 2013, P : 12.

**Figure 43** : Densité de l'opération / Poitou-Charentes.



**Source** : Collection des études, rapport n° 2013-02, « Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? » méthode de projet, DREAL Poitou-Charentes, France, 2013, P : 12.

#### **6- Gestion des transitions :**

- Lister les différents types de limites et apporter à chacun des cas une réponse adaptée :
  - opération // parcelles riveraines existantes
  - parcelles // rue
  - parcelles // espace partagé
  - fonds de parcelles // rue
  - fonds de parcelles // espace partagé
  - parcelles // parcelles
  - chemin

- Prévoir un espace végétalisé entre jardins et cultures c'est préserver les paysages, éloigner le risque de projections de produits phytosanitaires, éviter les conflits (tracteurs trop près des clôtures, bétail, etc.).
- Organiser le paysage des fonds de parcelles s'ils doivent être vus depuis les espaces contigus et notamment depuis les entrées de ville
  - abris de jardins conçus en ensembles harmonisés
  - haies végétales hautes en masque, d'essences locales variées.
- Définir la limite entre zone urbanisée et zone agricole ou naturelle par exemple en créant un chemin public «tour de village» qui assure une transition douce grâce à un apport de végétation (bosquets, haies...), permet de mettre en scène les vues sur le paysage, et de marquer la limite de l'urbanisation.
- Par les dispositions du nouvel aménagement, rendre possible l'accès à des parcelles bâties anciennes au contact avec le nouveau quartier :
  - permet la revalorisation et la densification des parcelles contiguës ;
  - facilite les négociations avec les riverains (possibilité de division foncière, de créer un accès jardin, un garage, etc.).
- S'assurer de la cohérence du traitement paysager de chaque espace de transition avec le paysage existant et avec le projet paysager.
- En contiguïté avec un secteur d'activités, organiser le plan masse pour réduire l'impact des contraintes sur les habitations et l'espace partagé : vue, bruit, trafic, etc, et mettre en place un espace de transition végétalisé.
- Si l'opération est bordée ou traversée par un cours d'eau, l'utiliser pour renforcer la structure paysagère : mise en place d'une coulée verte, renforcement de la ripisylve favorable à la biodiversité  
= limitation de l'introduction de polluants dans le cours d'eau, ralentissement de l'évacuation des eaux pluviales.

**Figure 44** : La transition/ Poitou-Charentes.



**Source** : Collection des études, rapport n° 2013-02, « Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? » méthode de projet, DREAL Poitou-Charentes, France, 2013, P : 13.

La transition entre lotissements et terres cultivées pourrait être réalisée soit par la création d'un « tour de village », promenade publique arborée qui compléterait le réseau de circulations douces, soit par un renforcement de la végétation en fond des parcelles privatives.

### **IV.3.2. Gestion économe des ressources :**

#### **1- Compositions urbaines économes en espace :**

Introduire des formes urbaines plus hautes et plus denses que les seules maisons de plain-pied de manière à évoquer la densité d'un village : les rassembler pour former le front bâti d'une place, d'une placette, d'un jardin public, etc.

- Favoriser des typologies à étage : individuel sur de petites parcelles, maisons de ville, petits collectifs, etc., qui permettent de :
  - libérer de la place au sol
  - structurer l'espace (angle de rue, front urbain sur espace public, entrée d'opération, axe de rue, etc.)
  - proposer des logements à coût accessible aux jeunes et aux familles modestes.
- Adapter le modèle local de la grande maison pluri-familiale divisée en 2 ou 4 logements sur plusieurs niveaux avec accès individualisé > emprise au sol réduite = économie de foncier.
- Mutualiser au maximum les accès voitures aux parcelles lorsque l'accès à chaque parcelle est maintenu.
- Eviter les espaces verts résiduels, les cheminements piétons trop enclavés qui ne seront pas utilisés.
- Etablir la hiérarchie des largeurs de voies et les adapter aux besoins pour réduire les surfaces de voiries.
- Concevoir des aménagements paysagers qui combinent plusieurs usages et/ou fonctions : noues de drainage + stationnement visiteurs + cheminement doux + espace partagé + bassin d'eaux pluviales, etc.
- Placer les constructions à proximité de la rue pour économiser les linéaires de branchements aux réseaux et les surfaces imperméabilisées.
- Réduire les emprises de voiries : linéaire, largeur.

- Encourager l'implantation en mitoyenneté : économie de foncier, économie d'énergie, économie de linéaire de réseaux et de voiries.

**Figure 45** : La densité de l'opération/ Poitou-Charentes.



**Source** : Collection des études, rapport n° 2013-02, « Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? » méthode de projet, DREAL Poitou-Charentes, France, 2013, P : 15.

Opération dense combinant plusieurs habitations avec jardinnet :

- la volumétrie combine des éléments à étage et d'autres à simple rez-de-chaussée
- l'organisation d'ensemble assure l'intimité des jardinets vis-à-vis des autres habitations et de leur jardin
- le regroupement protège du vent et limite les déperditions.

**Figure 46** : La forme urbaine du «querreux» / Poitou-Charentes.



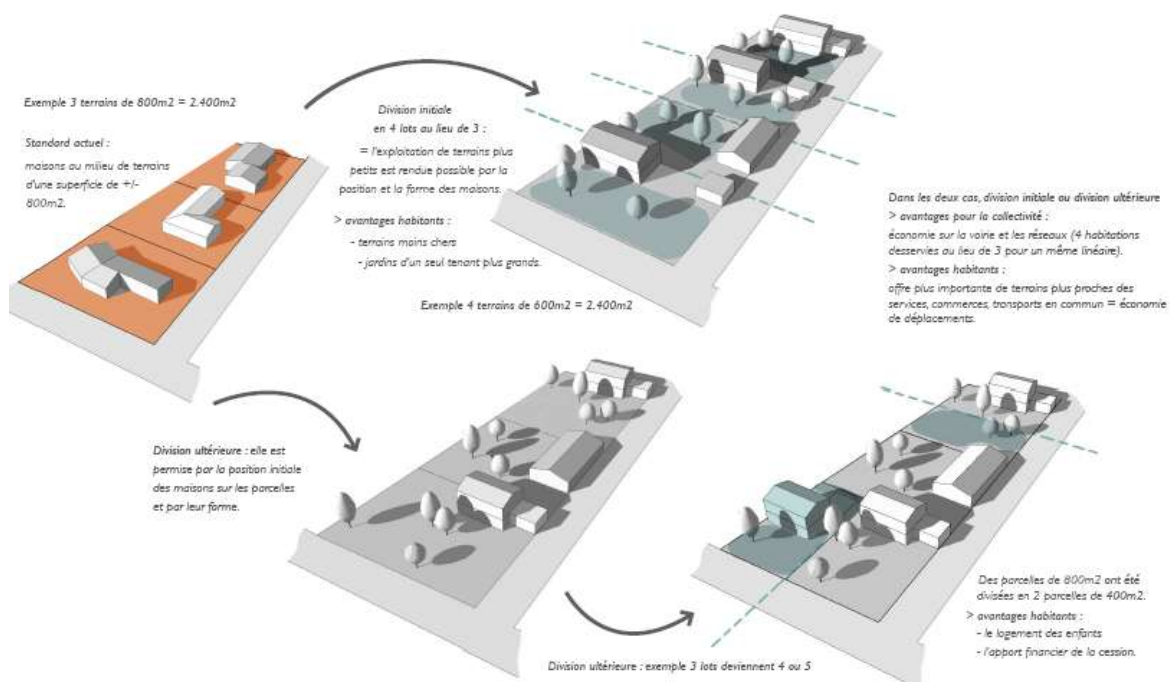
**Source** : Collection des études, rapport n° 2013-02, « Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? » méthode de projet, DREAL Poitou-Charentes, France, 2013, P : 15.

Opération de 9 maisons mitoyennes conçues sur la forme urbaine du «querreux», cour traditionnelle qui donnait autrefois accès à un puits partagé entre plusieurs habitations, actualisée avec petit jardin et stationnement regroupé.

## 2- Tracé du parcellaire, capacité d'évolution :

- Optimiser la forme des parcelles et de la construction – position sur la parcelle, hauteur – pour anticiper l'évolution de la structure familiale en prévoyant la possibilité d'extension, voire de division.
- Faciliter la division parcellaire ultérieure par l'implantation du bâti
- Privilégier des formes de parcelles qui permettent la division ultérieure du terrain.
- Dimensionner les îlots et les parcelles de manière à pouvoir les faire évoluer dans le temps sans devoir modifier la voirie coûteuse (densification de l'habitat, insertion d'un équipement).
- Envisager dès la construction la possibilité de division d'un grand logement (par ex. deux entrées séparées).

Figure 47 : Tracé du parcellaire, capacité d'évolution.



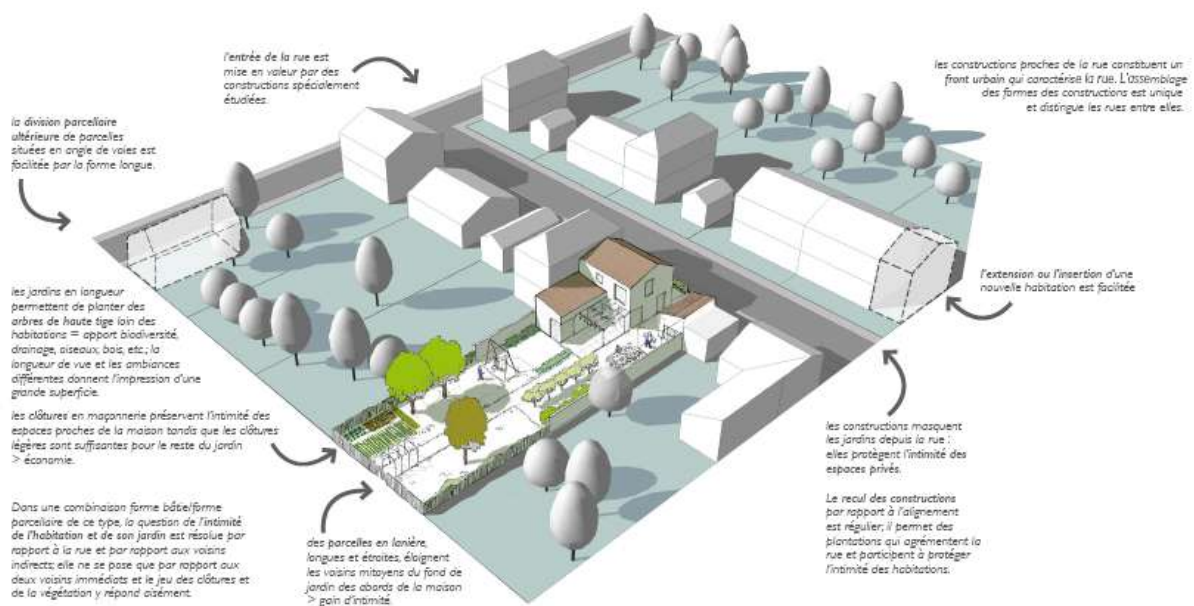
Source : Collection des études, rapport n° 2013-02, « Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? » méthode de projet, DREAL Poitou-Charentes, France, 2013, P : 16.

## 3- Densité et intimité :

- Gérer différemment les vis-à-vis directs entre habitations selon qu'ils concernent la face intime côté jardin (à proscrire) ou la face publique des habitations côté rue (toléré).
- Eviter les implantations qui placent les pièces principales directement face à l'espace public, ou face à une limite séparative proche.

- Différencier les types de clôtures selon les emplacements.
- Organiser le bâti et le végétal de manière à ce qu'ils contribuent à la création d'espaces d'intimité.
- Autant que possible, et selon le contexte, organiser l'orientation des habitations pour donner à chacun une vue lointaine (au-delà de la limite parcellaire), à l'étage si c'est impossible au rez-de-chaussée.
- Utiliser la possibilité de réduire la distance de plantation d'arbres à moins de 2 mètres de la clôture.

Figure 48 : Densité et intimité / Poitou-Charentes.



Source : Collection des études, rapport n° 2013-02, « Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? » méthode de projet, DREAL Poitou-Charentes, France, 2013, P : 17.

#### 4- Conception bioclimatique :

- Favoriser les implantations en mitoyenneté - limitation des déperditions, protection contre le vent.
- Privilégier l'orientation qui optimise les apports solaires directs (plus de vitrages au Sud, moins au Nord).
- Préférer l'éclairage naturel - économies d'énergie, vue, apport qualitatif.
- Eviter les implantations qui cumulent les contraintes.
- Incorporer au bâti les éléments architecturaux et végétaux nécessaires à une bonne gestion climatique (ombre, lumière, protection contre le vent, protection contre la chaleur d'été).

- Encourager les volumétries simples plus efficaces thermiquement : éviter la multiplication des volumes générateurs de ponts thermiques, et des surfaces de murs et toitures complexes (économie du projet générant des économies de consommations).
- Privilégier les matériaux et solutions constructives locaux.

**Figure 49** : Conception bioclimatique / Poitou-Charentes.



**Source** : Collection des études, rapport n° 2013-02, « Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? » méthode de projet, DREAL Poitou-Charentes, France, 2013, P : 18.

#### **5- Gestion des eaux pluviales :**

- Gérer les eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de petits ensembles de logements (noues et bassins).
- Exclure les bassins de rétention conçus uniquement comme des ouvrages techniques et notamment exclure les clôtures : utiliser leur capacité à créer un paysage pour qu'ils contribuent à la qualité du cadre de vie.
- Intégrer des noues drainantes paysagères aux stationnements et circulations douces
- Utiliser la végétation (clôtures en haies, massifs) pour retarder les écoulements.
- Préserver un espace de recul enherbé et arboré le long d'un cours d'eau > protection de l'eau vis-à-vis des polluants, protection de la faune et de la flore spécifiques.
- Favoriser les surfaces de sol drainantes pour les voiries et les stationnements (collectifs et privés).
- Encourager les toitures végétalisées qui contribuent à retarder la mise en charge des cours d'eau lors des orages.
- Installer des dispositifs de stockage des eaux pluviales pour arrosage des jardins (harmonisation sur l'ensemble de l'opération).

Figure 50 : Gestion des eaux pluviales.



Source : Collection des études, rapport n° 2013-02, « Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? » méthode de projet, DREAL Poitou-Charentes, France, 2013, P : 18.

#### 6- Déplacements sobres :

- Pour limiter les trajets en voiture sur de courtes distances, mettre en place des circuits piétons vélos efficaces : pour qu'ils soient utilisés, ils doivent être agréables, confortables, sûrs, lisibles, et proposer un paysage renouvelé au fil des saisons (plantations variées), des vues choisies, des perspectives intéressantes,...
- Envisager l'aménagement des cheminements doux non pas comme une réponse a minima aux besoins mais comme un signal fort d'incitation.
- Aménager l'espace public en signifiant clairement la présence prioritaire des piétons sur les voitures : revêtements de sol, qualités paysagères.
- Soigner la qualité des liaisons douces vers les arrêts de transport en commun.
- Veiller à la continuité des trajets piétons et vélos et à la logique de leur configuration au niveau communal.

Figure 51 : Déplacement sobre / Poitou-Charentes.



Source : Collection des études, rapport n° 2013-02, « Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? » méthode de projet, DREAL Poitou-Charentes, France, 2013, P : 18.

L'arrêt de bus bien visible et agréablement combiné avec l'espace partagé et les cheminements piétons encourage l'utilisation des transports en communs.

### **IV.3.2. Qualité architecturale et paysagère :**

#### **1- Composition paysagère :**

- Prendre en compte le contexte paysager : la création exogène doit être réservée à des projets particuliers (jardin à vocation de pôle touristique par exemple).
- Accompagner ou souligner les caractéristiques du site : par ex. micro-vallon, vue sur paysage ou patrimoine, etc.
- Hiérarchiser les espaces pour mieux les caractériser en fonction de leur usage.
- Créer une véritable composition avec points forts, accompagnement, détails et mise en place d'éléments propres à caractériser l'opération avec vocabulaire d'aménagement (végétaux, matériaux, mobilier).
- Privilégier les aménagements simples à entretenir, et la gestion raisonnée des espaces végétalisés, qui consiste à ne pas appliquer à tous les espaces la même intensité ni le même type de soins.
- Reprendre le vocabulaire paysager local en dimensions et compositions végétales : essences, structures végétales (bosquets, arbres d'alignement, etc.).

**Figure 52** : Composition paysagère / Poitou- Charentes.



**Source** : Collection des études, rapport n° 2013-02, « Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? » méthode de projet, DREAL Poitou-Charentes, France, 2013, P : 21.

## **2- Articulation des espaces partagés et du bâti :**

- Concevoir des espaces qui combinent valeur d'usage et agrément et ne répondent pas seulement aux exigences quantitatives.
- Mettre en place une composition d'ensemble dont la géométrie et l'organisation sont lisibles à distance comme à l'intérieur de l'opération et articulées avec les éléments structurants extérieurs au site.
- Organiser les usages des espaces partagés et leur répartition dans le site selon les usagers :
  - fonction de proximité pour les riverains directs = par ex. stationnement, jeux d'enfants
  - fonction particulière pour les habitants plus éloignés = espace vert de loisir type « arboretum », jardin de roses, place accompagnant un équipement public, etc.

**Figure 53** : Articulation des espaces partagés et du bâti.



**Source** : Collection des études, rapport n° 2013-02, « Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? » méthode de projet, DREAL Poitou-Charentes, France, 2013, P : 22.

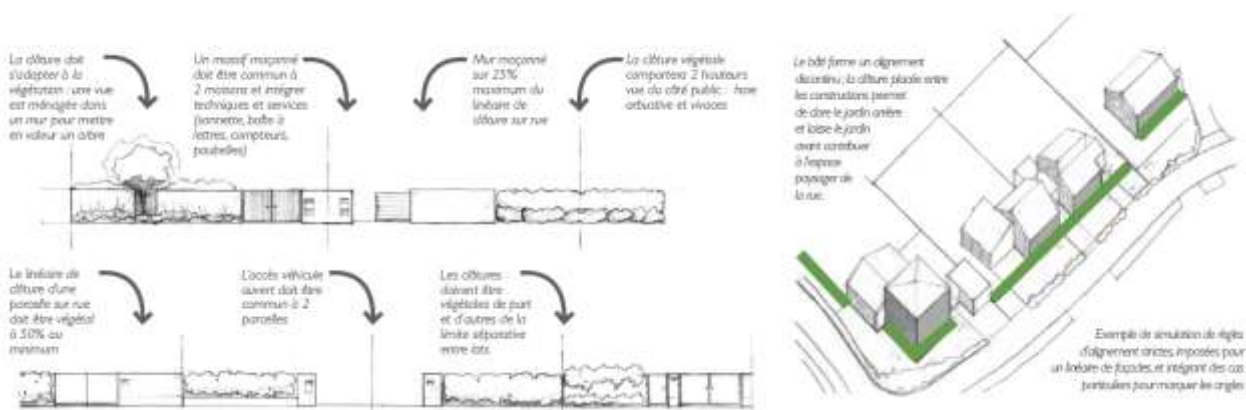
## **3- Identité de l'opération :**

- Proposer un caractère particulier pour l'opération : il peut être apporté par la composition de l'espace public, le traitement paysager, les clôtures, un élément remarquable ponctuel mis en valeur ou créé, un élément végétal remarquable, etc.
  - offrir aux nouveaux habitants une véritable raison de la choisir.
- Renforcer l'identité du lieu d'accueil (grand quartier, commune) en faisant appel à des références architecturales ou paysagères, ou à des formes urbaines identitaires.
- Apporter des réponses à des demandes spécifiques (marchés de « niche ») et pas seulement aux demandes standard.

#### 4- Limite public/ privé :

- Aménager les jonctions entre espace privé et espace public de manière à encourager les rencontres entre les habitants et à favoriser la convivialité,
- Favoriser les solutions d'ensemble alternatives aux clôtures standard sur mur bahut en parpaing enduit : haies arbustives d'essences locales, clôtures de bois, de châtaignier, etc.
- Concevoir une typologie de clôture homogène par opération.
- Encadrer l'initiative individuelle quant au choix de la clôture : mettre en place un règlement autorisant une combinaison de végétal et de minéral, réglant la position la hauteur et l'aspect de la clôture, le type de portail.

Figure 54 : Limites public/ privé (Poitou-Charentes).



Source : Collection des études, rapport n° 2013-02, « Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? » méthode de projet, DREAL Poitou-Charentes, France, 2013, P : 22.

#### 5- Qualité de l'habitat :

- Veiller aux conditions essentielles de confort pour offrir un cadre de vie de qualité :
  - plan offrant plusieurs expositions,
  - utilisation de la lumière naturelle,
  - vue principale dégagée ou conçue avec un paysage de qualité,
  - renouvellement d'air par installation d'une ventilation efficace,
  - un espace extérieur intime.
- Limiter les essences fortement allergènes dans l'aménagement paysager. Attirer l'attention sur le fait que les haies monospécifiques concentrent les pollens allergisants dans l'air.

- Eviter ou limiter les matériaux de construction polluants, non recyclables ou allergisants.
  - Encourager la réalisation de garages indépendants de l'habitation (et sans porte de communication), et de garages ouverts protégés.
- suppression de l'introduction de polluants dans l'habitation : gaz d'échappement, vapeurs de carburants (l'une des causes de la prévalence croissante des allergies et de l'asthme),
- économie de construction,
- souplesse d'implantation.

### **CONCLUSION :**

Il s'agit pour les maîtres d'ouvrage de définir une programmation urbaine pertinente dans laquelle se développera la forme urbaine. La réussite d'un projet repose sur la mise en œuvre des principes de design urbain, sur sa gouvernance.

La gouvernance est une nouvelle forme de démocratie participative. Elle exige la concertation la coopération et le partenariat entre tous les acteurs du projet. Il est indéniable qu'en l'absence d'un suivi efficace et d'une parfaite connaissance du montage opérationnel, le projet n'existera tout simplement pas. Le design urbain est une position d'interface entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre et leurs rôles sont communs dans les objectifs visés, il s'agit là de mettre en œuvre un projet cohérent : du Dessin, c'est la programmation. Au Dessin, qualifierait les opérations qui donnent corps à la vision, au projet vu comme stratégique.

## **CHAPITRE V :**

### **L'évaluation de la qualité de la forme urbaine produite par les programmes LSP dans la ville d'El Eulma (POS 02/ZI)**

*« Le design ne consiste pas à parler des objets mais d'une méthode, d'une manière de voir et de pratiquer qui a pour objectif de prendre en compte autrement les usages traditionnels et nouveaux, dans le processus de programmation, de conception et de réalisation des logements. »*

**- VIRGINIE THOMAS -<sup>528</sup>**

#### **INTRODUCTION :**

Le présent chapitre servira de test pour évaluer la qualité de la forme urbaine comme un « Dessin » produit par les programmes LSP comme un « Dessein ». Ceci n'est possible qu'à travers un travail sur le terrain de sur un site précis.

Notre principal objectif est l'évaluation de la qualité de la forme urbaine issue des nouveaux modes de production d'habitat collectif sous la formule des programmes LSP réalisé dans le cadre du POS 02 (Z1) dans la ville d'El Eulma. Nous nous basons en cela, sur les travaux de chercheurs et des exemples étrangers présentés dans la partie théorique (la grille d'évaluation de la qualité de la forme urbaine selon les critères proposés par le groupe CERTU) et sur des outils méthodologique aussi présentés dans le chapitre introductif.

Dans ce chapitre, nous commencerons par la présentation générale de la ville avant de nous intéresser à la zone d'étude proprement dite, le POS 02 qui est le site d'accueil des programmes LSP dans la ville d'El Eulma.

Nous essayerons ensuite, d'analyser le dessein et le dessin selon des méthodes croisées : l'entretien avec les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre, l'analyse des données secondaires.

- On cherchera à savoir, quel Dessein le programme LSP représente-t-il ?
- L'analyse du Dessin consiste à interroger la qualité de la forme urbaine produite par les programmes LSP dans la ville d'El Eulma.

Au terme de l'analyse du dessein et du dessin, nous nous pencherons sur les usagers pour établir la nature de leur insatisfaction en matière d'habitat à travers les modifications apportées aux logements et aux espaces extérieurs par lesquels nous approchons la forme urbaine (les espaces d'habitat). De même que nous vérifierons par les questionnaires qui leur étaient adressés, les réponses à leurs attentes par le dessein et le dessin. Cette phase d'analyse repose donc sur un croisement de techniques d'analyse que sont l'observation en situation et l'enquête.

## **VII. 1. Présentation de la ville d'El Eulma et délimitation du cas d'étude :**

### **V.1.1. Présentation générale de la ville d'El Eulma -SETIF :**

**Tableau 09** : Fiche identitaire de la ville d'El Eulma.

<b>El-Eulma</b>	<b>caractéristique</b>
Date de création	Environ 26-04-1862
Pays :	Algérie
Wilaya :	Sétif
La superficie	74,20 km <sup>2</sup>
population	186019 hab. (2011)
Densité :	2 089 hab. /km <sup>2</sup>

**Source** : le PDAU de la ville.

El Eulma (anciennement Saint-Arnaud) est une commune de la wilaya de Sétif, située à 26 km à l'est de Sétif et à 97 km à l'ouest de Constantine. El Eulma est la deuxième agglomération de la wilaya de Sétif par sa superficie et son nombre d'habitants. L'origine de la nomination « El Eulma » se figure en trois versions :

- El-Eulma tire son nom de la tribu des EULMAS (*Figure 55*)
- El-Eulma en arabe : (العلمة بمعنى على الماء) Tellement la zone était émergée d'eau (terrain marécageux) avec plusieurs sources d'eau souterraine.

- El-Eulma vient du mot les Oulémas, en arabe El- Oulama (العلماء) qui veut dire : les sages religieux musulmans.

**Figure 55** : Bram dessiné sur l'armoire d'El Eulma.



**Source** : le musée de la ville d'El Eulma.

- **Situation de la ville :**

El Eulma est située dans l'Est Algérien, dans les hauts plateaux Sétifiens, sur la route nationale n°5, qui relie Sétif à Constantine et sur la route nationale RN77 Batna Jijel. El Eulma fait partie de 60 Communes et de 20 daïras que compte la Wilaya de Sétif. (Figures 56 et 57)

**Figure 56** : Situation de la ville d'El Eulma par rapport à l'Algérie.



**Figure 57** : Situation de la ville d'El Eulma par rapport à la willaya de SETIF.

**Chapitre V**  
**L'évaluation de la qualité de la forme urbaine produite par les programmes LSP dans la ville d'El  
Eulma (POS 02/ZI)**

---



**Source :** Présentation de la ville, situation, <http://www.el-eulma.com> , consulté le 13/11/2013.

- **La position stratégique de la ville :**

La ville d'El Eulma est le chef-lieu de la wilaya de SETIF. Elle est au centre des grandes villes Algériennes : Alger, Jijel, Bejaia, Batna et Constantine. (Figure 58)

**Figure 58 :** La centralisation de la ville d'El Eulma entre les grandes villes Algériennes.

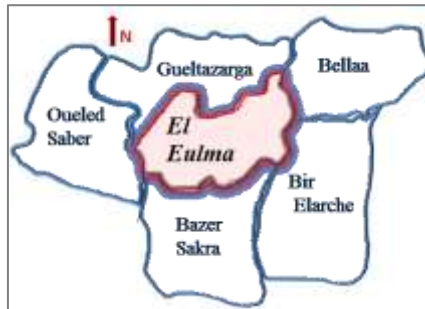


**Source :** Présentation de la ville, situation, <http://www.el-eulma.com> , consulté le 13/11/2013.

- **Les limites :**

Elle a des frontières avec Guelta Zarka au nord, avec Belaa et Bir El Arch à l'est, avec Bazer Sakhra au sud, et avec Ouled Sabor à l'ouest. (Figure 59)

**Figure 59** : Les limites de la ville d'El Eulma.



**Source** : Carte du PDAU de la ville.

- **Le climat :**

La wilaya se caractérise par un climat continental semi-aride, avec des étés chauds et secs et des hivers rigoureux. Les pluies sont insuffisantes et irrégulières à la fois dans le temps et dans l'espace.

- **La topographie :**

Le terrain de la ville d'El Eulma présente une topographie l'égerment perturbée sinon plate, les déclivités sont en général toutes situées dans le sens nord est et nord-ouest a une pente légère de 5%; Et une autre pente de 10% à l'Est. Avec 02 Oueds aux cotes (Est et ouest) du centre-ville. (Figure 60)

**Figure 60** : La topographie de la ville d'El Eulma.



**Source** : Carte du PDAU de la ville.

- **La population :**

La ville a connu une croissance importante de population surtout après l'indépendance. Le taux de croisement = 5.07%.

**Tableau 10 :** Evolution de nombre de la population à la ville d'El Eulma.

<b>Année</b>	<b>Nombre de population</b>
1876	937
1966	33472
1977	50758
1987	79406
1998	112830
2010	160000

**Source :** le PDAU de la ville.

- **L'économie :**

El Eulma représente le second pôle économique de la wilaya. Jadis, la région d'El Eulma était essentiellement agricole (blé, ovins, bovins,... etc.).

Elle est connue dans les milieux agricoles par l'excellente qualité de son blé et par le plus grand et important souk de bétail dans l'est du pays. Aujourd'hui, la ville, en gardant toutefois son cachet agricole, se tourne vers des activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Dans son paysage industriel, on note notamment la fabrication de compteurs de toute sorte, de fil de fer, de baguettes de soudure, etc. De par son activité commerciale florissante, El Eulma est devenue incontournable, son marché a acquis une grande réputation à l'intérieur et à l'extérieur du pays.

- **L'habitat :**

Depuis l'apparition de la récession économique en 1986 l'état s'est graduellement désengagé du problème du logement laissant le terrain libre aux promoteurs privés pour lesquels le logement revêt une équation économique c'est-à-dire un produit marchand destiné à une

demande solvable, ce qui a donné lieu à la généralisation des lotissements, coopératives immobilières et autres promotions du même nom.

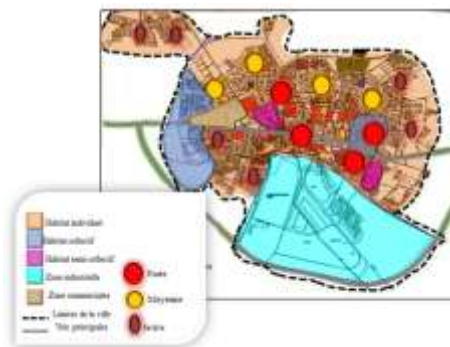
Il en a résulté une spéculation immobilière qui a aggravé la crise du logement (par ses coûts prohibitifs). Pour la résorption de laquelle elle a été conçue.

Ne dit-on pas que la crise de l'habitat provient principalement d'une mauvaise urbanisation qui se concrétise dans la prolifération de l'habitat spontané exposant des constructions inachevées, hérissées de fer à béton, à l'aspect hideux et l'émergence de l'habitat illicite faisant sortir de terre des constructions somptueuses et ostentatoires à contre-courant des normes urbanistiques sur des terrains inadéquats, ce qui rend toute politique urbaine inopérante.

La promotion immobilière ne s'étant pas avérée une démarche probante, c'est la politique de l'implantation du logement social qui est mise en avant au profit des couches défavorisées dont les habitants étant en butte au système hors de prix donc se rabattent sur l'édification de logement précaires c'est pour éviter cet habitat sous-structuré et défigurant le paysage urbain, que le logement social a le vent en poupe.

Récemment, c'est la formule LPS (logement social participatif) qui est mise à l'honneur au profit des classes sociales moyennes qui se retrouvent favorisées par la mise en œuvre du plan de relance économique décidé en haut lieu et qui affecte des ressources pour la réalisation d'un programme substantiel de logement dans une échéance de cinq ans pour éponger le déficit actuel et faire face aux besoins nouveaux.

**Figure 61** : La typologie d'habitat de la ville d'El Eulma.



**Source** : Carte du PDAU de la ville.

Le type d'habitat dominant dans la ville d'El Eulma est l'habitat individuel (plus de 80% de la surface de la ville). Puis l'habitat collectif (les nouveaux quartiers) et en dernier l'habitat semi-collectif (ancienne constructions). (Figure 61)

- **Les équipements :**

**Figure 62 :** Distribution des équipements dans la ville d'El Eulma.



**Source :** Le PDAU de la ville.

**Tableau 11 :** Récapitulatif des équipements de la ville d'El Eulma.

<u>Equipements de Santé :</u>	<u>Equipements de sport :</u>
Hôpital /Maternité/3 Centre de santé	02 Stade de football / Salle polyvalente Piscine
<u>Equipements de Culte / Culture:</u>	<u>Administration:</u>
22 Mosquée / 04 Cimetière dont 1 cimetière chrétienne Maison de jeune / Théâtre / Musée / 5 Bibliothèques /Maison de Culture / Cinéma.	Siège de Daïra / Siège D'APC/Tribunal/ Agence PTT. SonalGAS / Agence commerciale/ Croissant rouge / Protection civil / Hydraulique / SAA / CNAS / Parc APC /CMP / AMC / ONA / SONACOM / EDGS / Administration / Finance / OAIC / Groupement de gendarmerie / Sureté urbaine / fourrière.
<u>Equipement de loisir et espace vert :</u>	<u>Commerce/ service :</u>
10 jardins.	Commerce de 1ers nécessité /10 Centre commercial / locaux commerciaux / marché / marché couvert / marché de gros / marché de bétail / 6 stations de services.
<u>Tourisme :</u>	
06 Hôtels.	
<u>Transport :</u>	
Gare Routière / Gare ferroviaire.	

**Source :** le PDAU de la ville.

### V.1.2. L'évolution de la forme urbaine de la ville d'El Eulma :

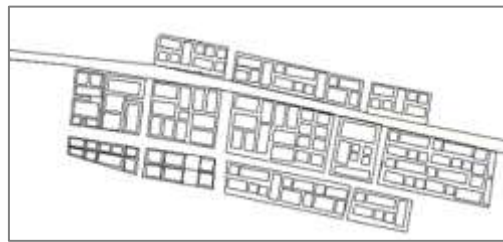
- **Les périodes de développement urbain :**

- 1- *Période 1862-1900 :*

Par décret du 26 avril 1862, il a été créé dans le département de Constantine au lieu du Taftika sur la route de Constantine à Sétif et à 28 Km de cette dernière ville un centre de population de 40 feux qui prendra le nom de Saint Arnaud, un territoire agricole de 2956 hectares, caractérisé par ces ressources agricoles. Le premier noyau de la ville est créé en 1886 comme un centre colonial, il a eu une forme rectangulaire (plan en damier) constituée de : l'église, la poste, la justice et l'école. (Figure 63)

Un tracé régulier en damier qui se développe par rapport à un axe (la route nationale N°= 05)

**Figure 63 :** Le plan en damier pour la création de la ville d'El Eulma.



**Source :** La SUCH de la ville (Service d'urbanisme, de la construction et de l'habitat)

- 2- *Période 1900-1935:*

Cette période a connu l'extension de la ville autour du noyau central à la direction nord-sud par rapport à la route nationale n°05. Et le tracé est en damier. (Figure 64)

Les immeubles construits sont fonctionnels (les docks, la poste et le théâtre...)

**Figure 64 :** L'extension de la ville d'El Eulma (période 1900-1935).

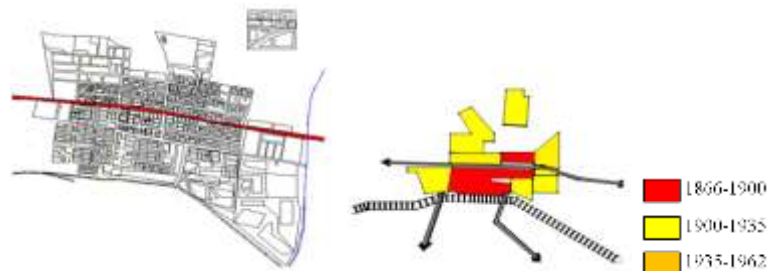


**Source :** la SUCH de la ville (Service d'urbanisme, de la construction et de l'habitat)

### **3- Période 1935-1962 :**

A cette période la ville a connu une extension où les vides sont occupés par des nouveaux immeubles. Et les nouveaux quartiers ont un tracé irrégulier. (Figure 65)

**Figure 65 :** L'extension de la ville d'El Eulma (période 1935-1962).

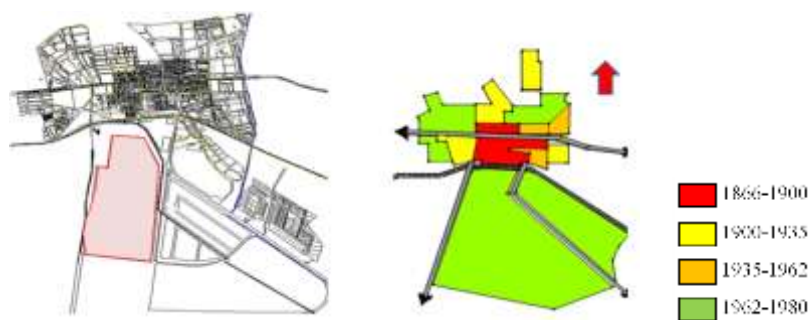


**Source :** la SUCH de la ville (Service d'urbanisme, de la construction et de l'habitat)

### **4- Période 1962-1980 :**

L'extension de la ville est Continue Rapidement et dans toutes les sens. Cette période est Caractérisée par l'apparition de la zone Industriel en 1976 au sud de la Ville. Un tracée au sud qui se caractérise par des îlots à grande dimension (zone industriel). Et les nouveaux quartiers ont un tracée irrégulier. (Figure 66)

**Figure 66 :** L'extension de la ville d'El Eulma (période 1962-1980).

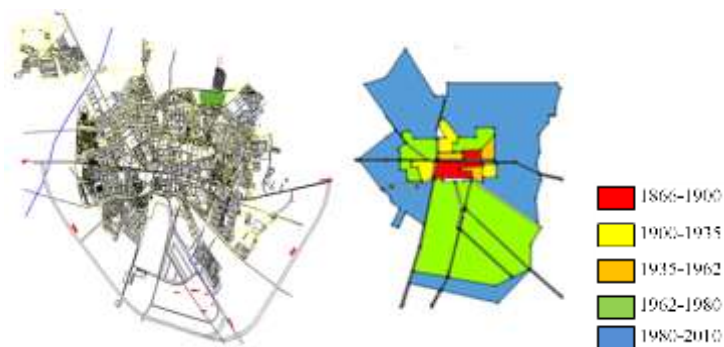


**Source :** la SUCH de la ville (Service d'urbanisme, de la construction et de l'habitat)

### **5- Période 1980-2010 :**

L'extension était très rapide dans tous les sens. La majorité des extensions Étaient Isolés du tissu urbain qui existe. (Figure 67)

**Figure 67** : L'extension de la ville d'El Eulma (période 1980-2010).



**Source** : la SUCH de la ville (Service d'urbanisme, de la construction et de l'habitat)

#### **6- La ville d'El Eulma aujourd'hui :**

**Figure 68** : La ville d'El Eulma aujourd'hui.



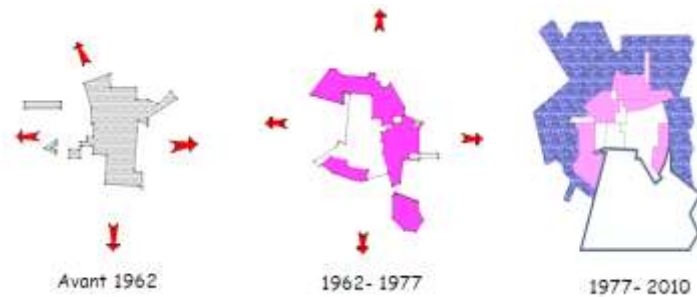
**Source** : Google Earth, La ville d'El Eulma (2015) – SETIF.

#### **• L'éclatement de la forme urbaine de la ville d'El Eulma :**

Le développement spatial de la ville d'El Eulma, à travers le temps est caractérisé par une extension démesurée (*Figure 69*), déclenchée par les facteurs économiques, sociologiques suivants :

- Pôle administratif dans un environnement rural
- Politique de développement et d'industrialisation concentrée au niveau de cette ville
- Déséquilibre agricole de l'exode rural
- Mutation sociale
- Pôle commercial important.

**Figure 69:** Le développement spatial de la ville d'El Eulma à travers le temps.

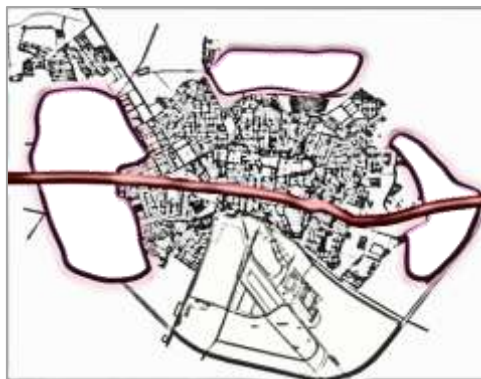


**Source :** La SUCH de la ville (Service d'urbanisme, de la construction et de l'habitat)

La ville a connu un étalement urbain très important et les nouveaux quartiers sont implantés en extension sur des terres agricoles. Ses nouveaux quartiers ne sont pas intégrés dans la structure globale de la ville. (Figure 70)

Le tracé des nouvelles cités est irrégulier. Par contre, les anciennes cités ont un tracé de type en damier selon l'axe d'extension -la route national N° 05-.

**Figure 70 :** L'étalement urbain à la ville d'El Eulma.



**Source :** Auteur, d'après la carte du PDAU de la ville.

### **V.1.3. Présentation du cas d'étude: (POS 02/ Z1)**

Le POS 02 s'étale sur une superficie de 40 Ha. En plus de sa position stratégique sur l'axe de la route nationale n°5, il est proche de la zone commerciale attractive dite « Dubaï » dans la ville d'El Eulma. Est un site de caractère agricole et urbanisé en extension de la ville. Sa situation par rapport à la ville, la poussé de l'urbanisation et les choix effectués par les

autorités rentrant dans le cadre du P.D.A.U concourent à implanter sur le site un maximum de logements. (Figure 71

**Figure 71** : Présentation du POS 02 dans la ville d'El Eulma.



**Source** : Auteur, d'après la carte de Google Earth.

➤ *Le site de notre cas d'étude est délimité par :*

- Au NORD : La zone d'extension moyen terme Z 19.
- Au SUD : La route national N°05.
- A l'EST : Le POS Z 7G.
- A l'OUEST : La zone d'extension moyen terme Z 20.

**Figure 72** : Les limites du POS 02.



**Source** : Auteur, d'après la carte du PDAU de la ville.

➤ **Topographie :**

L'aire d'étude présente une faible pente, ne dépassant pas les 05% ; chose qu'il le qualifie comme site facile à urbanisé.

➤ **Les équipements projetés :**

**Tableau 12** : Les équipements projetés dans la zone d'étude.

<b>Equipement</b>	<b>C.O.S</b>	<b>C.E.S</b>	<b>Surface totale (M<sup>2</sup>)</b>
Equipement Multifonctionnel	3.6	0.9	1533
Marché couvert	2.7	0.7	2686
Lycée	1.5	0.5	8855
Réserve équipement	1.2	0.7	1398
Réserve équipement	1.8	0.6	3114
Algérie TELECOM	2.1	0.7	835
Algérie POSTES	1.8	0.6	3273
Sûreté urbaine	2.1	0.7	1416
A.E.F	1.5	0.5	1831
E.F.E.	1.5	0.5	6651
Clinique	2.5	0.7	3099
Centre de santé	2.5	0.7	2953
Equipement de proximité	02	0.6	1526
Crèche	01	0.6	3180
Mosquée	1.6	0.7	2901

**Source** : Le POS 02 de la ville d'El Eulma (Bureau d'étude / Mila).

**Figure 73** : Les équipements projetés dans la zone d'étude.



**Source** : Plan du POS, L'APC d'El Eulma.

- *Le périmètre du P.O.S 02 est divisé en 02 zones : (Figure 74)*
- ZI : Zone d'habitat collectif. (en rouge)
  - ZII : Zone d'habitat individuel existant. (en bleu)

**Figure 74** : Le périmètre du POS 02.



**Source** : Auteur, d'après le plan du POS 02, L'APC d'El Eulma.

**Notre aire d'étude est la zone 01 (ZI) dans le POS 02 contenant le programme d'habitat collectif projeté (programme LSP) :**

La surface foncière totale de l'aire d'étude (ZI) = 336201.86 M<sup>2</sup> soit 36.93 HA. Avec une densité moyenne de 70 logts/Ha. (Nombre total des logements : 2354 logements).

**Figure 75** : Le POS 02, site d'accueil des programmes LSP.



**Source** : Auteur, d'après la carte de Google Earth.

L'enjeu de l'étude nous obligeait à interroger la notion de « la qualité de la forme urbaine » issue des nouveaux modes de production d'habitat collectif « LSP ». Cela conduisait à s'intéresser aux moyens pour l'obtenir. La qualité de la forme urbaine est le jeu entre « Dessenin et Dessin ». C'est pourquoi on s'est efforcé de proposer aux maîtres d'œuvre et aux maîtres d'ouvrage, quelques questions qui sans prétendre définir de façon objective et arbitraire les contraintes qui influent sur la qualité, puissent aider à vérifier si la qualité des espaces d'habitat prend place dans la programmation et dans la pratique de la maîtrise d'ouvrage (dessein), et notamment dans ses rapports avec la maîtrise d'œuvre et sa traduction en conception (dessin) sans oublié la faisabilité de projet et la satisfaction en besoins des usagers dans la réalisation de ce projet.

Dans ce qui suit, nous présentons dans le détail les méthodes et démarches adoptées pour l'analyse du dessein (programme LSP) et l'analyse du dessin (les espaces d'habitat résultant de ce programme) avec l'analyse des réponses des usagers (les habitants).

## **V. 2. L'analyse du « Dessein » : le processus de programmation LSP**

### **V.2.1. Méthodes employées :**

Les méthodes utilisées pour l'analyse de dessein sont :

- L'entretien avec les maîtres d'ouvrage. (*Annexe 02*)
- Analyse des données secondaires.

#### **1- La conduite de l'entretien avec les maîtres d'ouvrage :**

Nous proposons, quatre (04) pistes de réflexion qui ont émergé au cours de notre travail de recherche. Nous avons identifiés ces thèmes pour faciliter la réalisation des guides d'entretien destinés aux « maîtres d'ouvrage » (*Annexe 02*)

- ***La compréhension du processus de la programmation et compétence des programmeurs*** : l'objectif du programme, son calendrier et le budget qui lui est consacré et distinction du rôle du maître d'ouvrage par rapport au maître d'œuvre (compétence entre spécialistes et généralistes).

- **La concertation et la production collective de projet** : la relation du maître d'ouvrage au maître d'œuvre, nature des consultations, type de réunion..., et le processus de participation des habitants dans l'élaboration de programme LSP.
- **La vision de la programmation liée à la notion de « Besoin des usagers »** : L'exploitation des guides d'entretien aura pour premier objectif d'évaluer le niveau de satisfaction des usagers « acquéreurs de logement en matière d'habitat ». Reprenant ce que dit ALAIN AVITABILE sur la définition du *Dessein ou la conception programme*, nous soulignerons que cette approche de la programmation est importante pour notre étude : (*En termes de Dessein ou conception-programme, ce sont souvent des réponses normatives qui hantent encore les esprits, c'est-à-dire des réponses à des « besoins » en termes matériels ou termes quantitatifs à travers des surfaces de planchers comme seules expressions du projet urbain. Au mieux, les démarches sont centrées sur les processus de production immobilière et les études de marché*)<sup>529</sup>. Tout un ensemble de définitions recueillies en entretien utilisent le terme de « besoin », parfois remplacés par « attente ».
- **L'articulation entre conception et programmation (Dessin et Dessein)** : Cette partie s'intéresse, d'une part, à la manière dont la programmation est située dans le temps, par rapport à la conception, et d'autre part de quelle manière les liens entre les deux sont formulés. Ce thème constitué le volet principal de notre problématique.
- **Avant de commencer l'entretien avec les maîtres d'ouvrage, nous avons constaté que :**

Faire l'entretien avec les maîtres d'ouvrage durant les heures de travail n'est pas possible parce que nous gênons et nous nous sentons gênés et pressés. Nous devons terminer le questionnement rapidement ce qui n'était pas possible (cela peut influencer sur la fiabilité des réponses fournies). Nous avons pris des rendez-vous lors des jours de réception (lundi et mercredi).

- **L'échantillonnage :**

Il ne s'agit pas d'un échantillonnage représentatif et nous ne ferons pas de généralisation abusive, mais nous appuyons sur l'entretien avec les maîtres d'ouvrage afin de nourrir nos pistes de réflexion.

Nous avons envisagé dans un premier temps de cibler les maîtres d'ouvrage dans chaque administration concernée par la programmation du LSP (Willaya- Daïra- APC - DLEP – CNL) afin de réaliser une liste des maîtres d'ouvrage et prendre un rendez-vous avec eux.

**2- L'analyse des données secondaires :**

Les données secondaires relèvent de toutes documentations relatives à la définition des programmes LSP, elles constituent notre support pour la compréhension et l'analyse du processus de programmation. Cette méthode est un outil d'aide à la réflexion sur les problèmes existants dans l'élaboration des programmes pour compléter l'entretien.

**V.2.2. Résultat d'analyse du Dessein:**

Les résultats d'analyse des informations recueillies en entretiens avec les maîtres d'ouvrage sont les suivantes selon les thèmes de la conduite de l'entretien : (Tableau : 13, 14, 15, 16)

**Tableau 13** : Résultat d'analyse de l'entretien avec les maîtres d'ouvrage (thème 01)

<b><i>En thème 01 : compréhension du processus de la programmation et compétence des maîtres d'ouvrage</i></b>	
<b>Bilan d'analyse</b>	<b>Commentaire</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les définitions de la programmation sont toutes particulières et abstraites. L'un d'entre eux la définit par exemple comme « <i>procédure administrative pour acquérir un logement social participatif</i> » ; un autre la considérant comme un « <i>ordre ministériel qui a pour rôle de produire un habitat avec une mixité fonctionnelle</i> », c'est pour lui, « <i>l'objectif premier de la programmation</i> ».</li> <li>- Les maîtres d'ouvrage interrogés sont les responsables direct du service « logement social participatif » dans leurs administrations mais ils se positionnent dans le champ de suivi et de contrôle de la procédure administrative seulement et non pas dans le champ de la maîtrise d'ouvrage.</li> </ul>
	- La sélection des maîtres d'œuvres est faite par les

	<p>promoteurs et non pas à travers une soumission au niveau du comité technique de la wilaya. Par contre le choix des promoteurs s'effectue au niveau du comité technique de wilaya sur la base d'un dossier comportant un registre de commerce autorisant l'activité immobilière et une fiche technique du projet (les plans et les façades).</p> <p>- Nous constatons aussi que les promoteurs choisis ne sont pas des professionnels compétents dans le domaine de la conception et de l'aménagement. (Certains d'entre eux n'apportent même pas un diplôme des études primaires !)</p> <p>- Les missions des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre ne sont pas définies par le programme LSP par contre le promoteur, sa mission et son dossier sont bien définis.</p>
	<p>- La programmation se fait sur la base d'une projection économique (investissement dans le logement) et politique (satisfaire la population par le nouvel gouvernement).</p> <p>- L'aspect financier relève de la CNL qui octroie à l'acquéreur la contribution de l'état qui participe par une somme de 70 000 DA avec l'habitant pour la réalisation de son logement. Cet aide est non remboursable C'est un crédit qui mobilise plusieurs intervenants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La liste des acquéreurs, visée par la Wilaya, est transmise par le promoteur à la C.N.L, accompagnée des dossiers des postulants retenus.</li> <li>• La C.N.L se prononce sur les dossiers individuels de la demande d'AAP qui lui sont soumis par le promoteur et établit « la décision collective d'AAP ».</li> <li>• Sur cette base la CNL fait valider par le M.H.U le montant de l'aide à allouer au projet et signe avec le promoteur une « convention de</li> </ul>

	<p><i>liquidation</i> » qui précise, notamment, le montant de l'aide de l'état et les modalités de son versement.</p>
	<p>- à celle-ci se substituent une multitude d'acteurs qui interviennent chacun sur un segment, l'acteur « rassembleur » n'apparaît pas.</p>
	<p>- Les programmes de logements sociaux participatifs LSP sont initiés selon trois formules :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit directement par les promoteurs immobiliers publics et privés dont le projet est validé par le ministère de l'habitat et de l'urbanisme (ou la wilaya), pour le compte de leurs clients. « <i>Canal direct LSP/Promoteurs</i> ».</li> <li>• Soit par les collectivités locales, les institutions, les organismes employeurs et les mutuelles, pour le compte de leurs administrés, agents, employés et adhérents, par le biais d'un promoteur chargé de conduire le projet. (La validation se fait également par le ministère de l'habitat et de l'urbanisme -ou la wilaya-). «<i>Canal collectivités locales, organismes employeurs</i> »</li> <li>• Soit dans le cadre des programmes de logements aidés répartis entre la wilaya et les A.P.C. « <i>Canal Wilaya –A.P.C</i> ».</li> </ul>
<p><b><u>Conclusion du thème 01</u> : Ces informations nous ramènent à notre constat premier, celui de</b></p>	

**Tableau 14** : Résultat d'analyse de l'entretien avec les maîtres d'ouvrage (thème 02)

<i>En thème 02 : la concertation et la production collective de projet LSP</i>	
<b>Bilan d'analyse</b>	<b>Commentaire</b>
	<p>- Le maître d'ouvrage est responsable de l'expression fonctionnelle des besoins mais n'a pas forcément les compétences techniques liées à la réalisation de l'ouvrage, c'est le travail du maître d'œuvre. C'est pourquoi il est important de mettre le maître d'œuvre à coté de maître d'ouvrage dans le processus de la programmation pour une production de qualité. (Comme nous l'avons déjà mentionné, c'est le promoteur qui s'érige en intermédiaire les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvres).</p> <p>- Ignorance des maitres d'œuvre dans les décisions. Les promoteurs ont le pouvoir absolu et le contrôle total sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La localisation des logements ;</li> <li>• Le type d'habitation ;</li> <li>• Le mode de la réalisation.</li> </ul>
	<p>- La participation signifie seulement l'aide étatique. C'est-à-dire la participation de l'état avec l'acquéreur de logement pour accéder à la propriété de ce dernier.</p> <p>- Parmi les éléments essentiels que l'on peut extraire des entretiens il faut noter l'absence totale de la participation des habitants dans toutes les étapes d'élaboration des projets LSP. La participation des acquéreurs reste simplement financière:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elle n'entre pas dans le choix du type de logements ;</li> <li>• Ni dans la conception architecturale ;</li> <li>• Ni dans les choix des matériaux utilisés lors de la réalisation et surtout la finition.</li> </ul>
<b><u>Conclusion du thème 02</u> : Ces considérations confirment</b>	

**Source** : L'auteur du mémoire.

**Tableau 15** : Résultat d'analyse de l'entretien avec les maîtres d'ouvrage (thème 03)

<i>En thème 03 : La vision de la programmation liée à la notion de « Besoin des usagers »</i>	
<b>Bilan d'analyse</b>	<b>Commentaire</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La définition des besoins est faite à partir des projections de population de la commune à court, à moyen et à long terme, ainsi ils sont pris en compte que « <i>des besoins quantitatifs</i> » en logements et en équipements.</li> <li>- Nous constatons aussi que La programmation est basée principalement sur le « <i>foncier libre</i> » quel que ce soit urbain ou agricole pour accueillir « <i>tel nombre</i> » des logements et des équipements sans considération des ressources naturelles et des vrais besoins en logements et en équipements.</li> <li>- La localisation des logements et des équipements se fait sur la base des instruments d'urbanisme (PDAU / POS) et la conception de la forme urbaine est orientée par ces instruments (Le site couvert par un POS, le permis de construire et instruit et délivré par le président de l'APC après consultation des services techniques de la willaya).</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le programme LSP est établi selon le niveau de revenu des citoyens (destinés aux couches sociales à moyens revenus)</li> </ul>
<b><u>Conclusion du thème 03</u> : Cela confirme</b>	

**Source** : L'auteur du mémoire.

**Tableau 16** : Résultat d'analyse de l'entretien avec les maîtres d'ouvrage (thème 04)

<i>En thème 04 : L'articulation entre conception et programmation (Dessein et Dessin)</i>	
<b>Bilan d'analyse</b>	<b>Commentaire</b>
	<p>- Pour la plus part des personnes interrogées, la programmation et la conception sont étroitement liées (<i>la programmation fixe le nombre de logements et la présence des locaux pour le commerce et la mixité fonctionnelle au RDC</i>). Mais ces éléments sont des petites orientation superficielles et la programmation doit en réalité « nourrir » et « alimenter » la conception à travers l'élaboration d'un plan guide d'orientation pour les maîtres d'œuvre.</p> <p>- Les axes du plan d'action des programmes LSP ne sont pas des orientations, ils visent des objectifs purement économiques comme par exemple : <i>la responsabilisation des collectivités locales et la mise en place des mécanismes de financement diversifiés</i> (Chapitre 03). Mais en réalité, un plan d'action doit constituer une espèce de guide offrant un cadre et une structure au moment où il y a lieu de mener un projet. C'est un moyen de parvenir aux objectifs stratégiques établis. Il présente la démarche préalable à l'exécution effective d'une idée ou proposition.</p>
	<p>- Ce manque est souvent à l'origine des erreurs dans la mise en œuvre. Il est la cause principale des surcoûts en étude et des retards dans la réalisation.</p>
<b>Conclusion du thème 04 : Il est clair qu'il y a un déséquilibre fonctionnel dans la conception globale</b>	

**Source** : L'auteur du mémoire.

## **V. 3. L'analyse du « Dessin » : l'évaluation de la qualité de la forme urbaine résultante des programmes LSP du cas d'étude (POS 02/ZI):**

### **V.3.1. Méthodes employées :**

Les méthodes utilisées pour l'analyse du dessin sont :

- L'entretien avec les maîtres d'œuvre. (*Annexe 03*)
- Analyse des données secondaires.

- **Avant de commencer l'entretien avec les maîtres d'œuvre, nous avons constaté que :**

Compte tenu de la faible disponibilité des maîtres d'œuvre dans leurs bureaux d'étude, il n'a pas toujours été possible de les rencontrer. Alors, nous avons pris des rendez-vous lors ses jours libres. Au final, différents maîtres d'œuvre ont acceptés de nous recevoir et répondre à nos questions.

- **L'échantillonnage :**

Il ne s'agit pas d'un échantillonnage représentatif et nous ne ferons pas de généralisation abusive, mais nous appuyons sur ces différents échanges afin de nourrir nos pistes de réflexion.

Pour connaître les maîtres d'œuvres (les concepteurs des projets LSP) dans notre zone d'étude, nous avons contacté le service LSP de la CNL de la willaya de SETIF. Et on a pris la liste des promoteurs choisis accompagnés par leurs architectes pour la réalisation des projets LSP. A partir de cette liste nous avons pu sélectionner quelques-uns pour commencer l'entretien avec eux.

La sélection des maîtres d'œuvre est faite selon la proximité du bureau d'étude de notre lieu de résidence situés dans la ville d'El Eulma (en premier lieu) ou à Sétif.

#### **1- L'analyse des données secondaires :**

Les données secondaires relèvent des documents de planification et d'urbanisme fournis par le PDAU de la ville d'El Eulma et le POS 02 (les cartes, les plans de composition urbaine) et

de toute documentation fournie par le maître d'œuvre (le concepteur) des projets LSP dans notre zone d'étude (les plans d'aménagement et de conception des espaces d'habitat, les coupes, les façades). A travers ces documents, nous avons réalisé une grille d'évaluation de la qualité de la forme urbaine produite par les programmes LSP de notre cas d'étude selon la méthode du groupe CERTU.

### V.3.2. Résultat d'analyse du Dessin :

**1- Résultat d'entretien avec les maîtres d'œuvre :** Les résultats d'analyse des informations recueillies en entretiens avec les maîtres d'œuvre sont les suivantes, selon les thèmes de la conduite de l'entretien : (*Tableau : 17, 18,19, 20*)

**Tableau 17 :** Résultat d'analyse de l'entretien avec les maîtres d'œuvre (thème 01)

<i>En thème 01 : compréhension du processus de la programmation et compétence des maîtres d'œuvre</i>	
<b>Bilan d'analyse</b>	<b>Commentaire</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le cahier de charge n'affiche aucune orientation pour la conception. Presque la majorité des maîtres d'œuvre interrogés ignorent ce cahier de charge à cause de la standardisation de son contenu.</li> <li>- La conception est faite selon les idées personnelles des architectes mais avec une consultation avec les promoteurs avant de commencer la conception comme par exemple : fixer le nombre des logements de type F3 et de type F4.</li> <li>- Les maîtres d'œuvre sont désigné par les promoteurs (il n'existe pas une soumission par laquelle s'effectuera le choix des maîtres d'œuvre au niveau du comité technique de la willaya) il en résulte le manque de la concurrence entre les maîtres d'œuvre pour une meilleure production (moins de compétence). Ainsi, cette situation développe des conflits et des problèmes entre les maîtres d'œuvre / les promoteurs / et l'état.</li> <li>- Les maîtres d'œuvre ne se positionnent pas dans la phase de programmation ni urbaine ni architecturale.</li> </ul>
	- Les maîtres d'œuvre n'affichent pas leurs compétences de la même manière. Leurs définitions de la forme urbaine sont toutes particulières

	<p>et très simples par rapport à leur spécialité dans le domaine d'aménagement et de conception. L'un d'entre eux la définit par exemple comme : « <i>l'aire urbaine délimité par les voies</i> ».</p> <p>- Les critères de la qualité de la forme urbaine, selon leurs objectifs, sont purement « esthétiques » et superficiels. ils ne prennent pas la forme urbaine dans toutes ces dimensions. L'un d'entre eux détermine les critères de la qualité de la forme urbaine comme : « <i>le traitement des façades et la diversité des couleurs</i> » et un autre : « <i>l'harmonie du gabarit et l'articulation avec les autres bâtiments</i> » et un autre : « <i>les même hauteurs des bâtiments et l'aménagement extérieur</i> »</p>
	<p>La notion de la « Qualité » réside seulement dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La programmation : la prise en compte des contraintes de sites (comme le glissement). Mais en réalité les sites d'accueil des programmes LSP sont divisés rapidement sans aucun diagnostic de l'existant. La majorité des maîtres d'œuvre ont vécu les problèmes d'assainissement et le manque des réseaux d'eau pluviale, d'électricité et le gaz).</li> <li>• La création de CTC (contrôle de sécurité) : le contrôle de la qualité centralise dans les travaux de peinture et matériaux de construction, l'installation d'électricité et d'eau et l'aménagement extérieur.</li> <li>• La qualité est liée seulement à l'esthétique des bâtiments et l'aménagement extérieur.</li> </ul>
	<p>- La plupart des maîtres d'œuvre interrogés n'affichent pas leurs compétences d'analyse le site d'intervention et la réalisation d'un diagnostic territorial avant de commencer la conception.</p>
<p><b><u>Conclusion du thème 01</u> : Ces informations nous confirment</b></p>	

**Source** : L'auteur du mémoire.

**Tableau 18** : Résultat d'analyse de l'entretien avec les maîtres d'œuvre (thème 02)

<i>En thème 02 : la concertation et la production collective de projet LSP</i>	
<b>Bilan d'analyse</b>	<b>Commentaire</b>
	<p>Les remarques que nous ferons ici sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il n'existe aucun contact (réunion et concertation) entre les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre.</li> <li>- les missions des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre ne sont affichées par le processus de programmation LSP.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chacun des maîtres d'œuvre interrogés définit les critères de la qualité de la forme urbaine selon ses propres connaissances mais il ne partage pas ces critères avec les autres maîtres d'œuvre pour une conception globale cohérente et harmonieuse.</li> <li>- L'absence de la participation des acquéreurs de logements dans le processus de conception de leurs espaces d'habitat.</li> </ul>
<p><b><u>Conclusion du thème 02</u> : Ces informations confirment l'absence de la concertation dans la conduite des projets LSP.</b></p>	

**Source** : L'auteur du mémoire.

**Tableau 19** : Résultat d'analyse de l'entretien avec les maîtres d'œuvre (thème 03)

<i>En thème 03 : La vision de la programmation liée à la notion de « Besoin des usagers »</i>	
<b>Bilan d'analyse</b>	<b>Commentaire</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ignorance totale de l'écoute aux futurs habitants pour répondre à leurs attentes et le manque de la concertation avec eux.</li> <li>- Une standardisation dans la conception des espaces d'habitat. (typologie des logements et traitement des façades).</li> <li>- le manque d'un diagnostic pour valiser les besoins réelles et actuels pour une nouvelle production des espaces d'habitat de qualité.</li> </ul>
<p><b>Conclusion du thème 03</b> : Ce que confirme encore une fois, l'absence du mettre « les besoins des usagers » au centre de processus de production des espaces d'habitat LSP.</p>	

**Source** : L'auteur du mémoire.

**Tableau 20**: Résultat d'analyse de l'entretien avec les maîtres d'œuvre (thème 04)

<i>En thème 04 : L'articulation entre conception et programmation (Dessein et Dessin)</i>	
<b>Bilan d'analyse</b>	<b>Commentaire</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le programme LSP désigne un cahier de charge abstrait et standard pour les maîtres d'œuvre. Il ne présente même pas les surfaces des logements. Ce cahier de charge indique pour la conception, seulement : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les mesures de la cage d'escalier ;</li> <li>• La présence des locaux pour le commerce au RDC.</li> </ul> </li> <li>- Comme la réalisation des projets LSP de la zone d'étude est inscrite dans le cadre du POS 02 dans la ville d'El Eulma, la programmation de ce dernier est générale et n'affiche aucune orientation pour la</li> </ul>

	<p>conception sauf la détermination de quelques principes comme :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• L'alignement avec les voies ;</li><li>• La distance des accès de logements par rapport aux voies (80 m)</li></ul> <p>- Et nous constatons aussi qu'il y a une contradiction entre le contenu du POS 02 et la réalité urbaine comme par exemple : la présence des contraintes dans le site ne sont pas définies par le POS 02 et il n'indique même pas comment les maîtres d'œuvre travaillent avec ces contraintes (les lignes de la haute tension) ce qui perturbe les concepteurs.</p> <p>- Au contraire des maîtres d'ouvrage, la plupart des maîtres d'œuvre interrogés, déplorent l'absence d'articulation entre la programmation et la conception de même qu'ils déplorent l'absence d'un plan guide d'orientation pour les concepteurs.</p> <p>- L'utilité d'un travail de programmation comme un préalable à la conception est préférable pour la majorité des maîtres d'œuvre.</p>
<b>Conclusion du thème 04:</b> Ces réponses alimentent notre question principale	

**Source :** L'auteur du mémoire.

**2- Résultat d'analyse des données secondaires (la grille d'évaluation de la qualité de la forme urbaine du cas d'étude : ZI/ POS 02) :**

Le recours à la méthode du groupe CERTU nous a permis d'évaluer, de manière relative, la qualité de la forme urbaine des espaces d'habitat LSP de la zone d'étude ZI/ POS 02 dans la ville d'El Eulma. Cette évaluation repose essentiellement sur des « critères de définitions de la qualité de la forme urbaine » à partir de l'analyse des données secondaires (plans, cartes, photos) pour compléter les résultats de l'entretien avec les maîtres d'œuvres.

Cette méthode est basée sur l'analyse et l'évaluation de la qualité de la forme urbaine à travers trois (03) niveaux :

- Niveau typo- morphologique ; (*Tableau 21*)
- Niveau socio-fonctionnel ; (*Tableau 22*)
- Niveau technico- environnemental. (*Tableau 23*)

Chaque niveau décomposé en critères de qualité de la forme urbaine. (*Voir les tableaux ci-dessus : 21, 22,23*)

## **V. 4. Les réponses des usagers (les habitants des logements sociaux participatifs):**

### **V.4.1. Méthodes employées :**

Les méthodes utilisées pour l'analyse des réponses des usagers sont :

- Le questionnaire interview. (*Annexe 04*)
- L'observation.

#### **1- Le questionnaire :**

L'utilisateur est au cœur de notre approche de design urbain. Par le moyen de questionnaire (*Annexe 04*), les habitants trouvent une occasion pour révéler les différents aspects d'inadéquation spatiale pouvant avoir lieu entre leurs manières d'appropriation de l'espace et la réalité spatiale vécue. Ils peuvent également indiquer leurs avis et propositions multiples pour une meilleure conformité spatiale et évaluer leurs espaces d'habitat.

Le questionnaire constitue un outil d'investigation important pour notre recherche. Il est utilisé pour saisir des informations telles que : opinions, préférences ou encore critiques et propositions. Il vise à susciter ces informations, à les interpréter. Nous avons donc réalisé un questionnaire destiné aux habitants de notre zone d'étude (POS 02 / LSP) pour aboutir à l'objectif de notre recherche.

A cet effet, l'ensemble des questions posées, étaient sur : la satisfaction des usagers, les réponses aux attentes, la facilité ou la complexité de la procédure de projet et le processus de participation des habitants dans la conception/ réalisation de leurs logements.

- **Afin d'arriver à la conception du questionnaire final, nous avons au préalable effectué une enquête pilote qui nous a permis de :**

➤ *Tester le questionnaire dans le but de:*

- Evaluer la fiabilité de la technique utilisée.
- S'assurer de la compréhension du jargon utilisé dans le questionnaire (questions compréhensibles).

- Voir si l'ordre des questions influe sur la qualité des réponses.
- Evaluer l'organisation (efficacité) de l'enquête.
- Intégrer de nouvelles idées.
  - *Dans cette étape, nous avons opté pour le questionnaire interview<sup>530</sup> pour les raisons suivantes:*
- Reconnaître l'aptitude des différentes catégories des personnes à répondre aux questions posées.
- Ne pas consommer beaucoup de temps vu que l'enquête se déroule directement avec des habitants visés, avec une récupération sur place des réponses.
- Assurer la crédibilité des réponses.
- Tester la fiabilité du questionnaire interview puisque nous avons pensé à l'utiliser dans l'enquête réelle.
  - **Le questionnaire de l'enquête pilote était en français, composé d'un formulaire de questions dont les points essentiels sont:**
    - Les données personnelles (fiche identitaire) relatives à chaque habitant enquêté par le questionnaire (âge, sexe, fonction, lieu d'habitation...). Certaines de ces données seront utilisées afin d'identifier l'impact des facteurs personnels sur la sensibilité des habitants envers la pratique de design urbain dont l'objectif principal est la satisfaction et la participation.
    - La Formulation des questions : Assembler des questions fermées et ouvertes dans le cadre de notre recherche. La formulation de la question joue un rôle majeur :
      - Perception du sens global : Quel est le sens attribué par le répondant au questionnaire ? Quelle est sa motivation pour répondre ?
      - Compréhension : Comment le répondant interprète-t-il les mots utilisés ?
    - Eviter l'orientation des réponses vers notre objectif pour donner plus de validité aux résultats (sur la même dimension : poser plusieurs questions en positif et en négatif sur l'axe de recherche).

- L'échantillon des acteurs : Puisque nous étions dans la phase de l'enquête pilote pour tester les questionnaires nous n'avons pas cherché à avoir un échantillon représentatif. Nous avons pris un nombre limité de chaque groupe des habitants (01 par îlot)

- **Après avoir terminé l'enquête pilote, nous avons constaté que :**

- Le questionnaire est Compréhensible par les habitants.
- Le questionnaire interview est vraiment valable et mieux qu'un questionnaire postal<sup>531</sup> pour notre cas d'étude.
- Nous étions obligés de traduire les questions destinés aux habitants en arabe pour faciliter la communication avec eux et éviter l'utilisation des mots techniques pour faciliter la compréhension. Malgré qu'ils sont intellectuel (des enseignants, des employés...).
- La majorité des habitants de la zone d'étude (dans les espaces publics) veulent participer et répondre au questionnaire ce que traduit l'esprit de communication et de participation.
- Faire l'enquête avec les habitants durant le week-end est plus efficace que les jours de semaine et cela pour contacter un plus grand nombre des habitants facilement (éviter les jours de travail, l'école des enfants...).

Ces éléments nous ont aidés à concevoir un support pour l'enquête que nous avons finalement adopté.

- **La conception du questionnaire :**

Après la réalisation de l'enquête pilote et quelques organisations de formulaire de questions, nous avons décidé de lancer l'enquête réelle, et privilégier le questionnaire interview. Ce dernier nous a permis de noter les comportements et assurer la crédibilité des réponses et de limiter les réponses en fonction de notre sujet de recherche dans le cas où l'interviewé sort du cadre de la thématique.

Le questionnaire étant destiné aux habitants de notre zone d'étude. Il est présenté en français et traduit en arabe pour faciliter sa compréhension. La formulation des questions comporte deux (02) pages contenant deux (02) parties :

- 1- La première partie est une fiche identitaire pour les habitants.
- 2- La deuxième partie est composée par les questions ciblées sur notre objectif de recherche.

- **Les objectifs de choix des questions :**

- Données personnelles pour savoir le niveau intellectuel de la personne enquêté qui peuvent influencer sur la compréhension et la réponse sur les questions. Ces données peuvent aussi influencer la sensibilité et l'appréciation de l'habitant de son espace d'habitat.
- Savoir la manière de participation de l'habitant pour l'acquisition de son logement social participatif.
- Savoir si l'habitant est satisfait par la conception de son logement et son opinion envers la participation à la conception globale de son espace d'habitat.
- Savoir le degré de satisfaction de l'habitant par son logement selon des dimensions pour évaluer la production urbaine issue de programme « LSP » par rapport aux autres programmes et démontrer s'il y a une amélioration de la conception ou non.

- **L'échantillonnage :**

Dans un premier temps, la méthode choisie a été celle du sondage. Nous nous sommes tout de suite rendu compte que nous ne pouvions pas faire une enquête exhaustive et prendre tous les habitants de la zone d'étude. Nous avons essayé aussi de prendre au moins cinq (05) habitants de chaque îlot dans la zone d'étude. (Une cité de logement d'un BET pour faire une comparaison entre la conception des différents maîtres d'œuvre et vérifier le travail de coordination et l'articulation des idées). Et même temps, nous avons essayé d'interroger les habitants qui ont apportés des modifications. (Sur terrain on a remarqué qu'il y a des modifications)

## **2- L'observation :**

Nous avons opté pour l'observation. C'est un outil très important pour notre étude, Il s'agissait d'observer les composantes des espaces d'habitat (logements, équipements, espaces public...). Ainsi pour :

- Retirer les activités qui s'y déroulent.

- Marquer les points essentiels pour notre cas d'étude (comme les modifications et les transformations apportés aux espaces).
- La prise des photos.
- Voir une idée sur l'esprit de participation des habitants et leurs comportements et satisfaction envers le programme LSP et la qualité des espaces d'habitat.
- Vérifier et s'assurer les résultats de questionnaire.

#### **V.4.2. Résultat d'analyse des réponses des usagers :**

Il ressort de nos investigations de terrain, par l'observation et le questionnaire avec les habitants les remarques suivantes :

- Les habitants sont satisfaits par l'aide étatique. mais il reste insuffisant pour eux à cause du plafonnement du prix des logements fixé par le programme LSP initial (2 000 000.00 da). Ce que confirme l'échec de la programmation et de l'étude préalable des objectifs visée et de budget consacré pour la réalisation des projets.
- La procédure est compliquée à cause de la faible performance de l'administration (l'absence de la communication pour la compréhension du processus de production des projets LSP) ils basent seulement sur la vérification des salaires pour la validation des aides.
- L'insatisfaction des habitants par la conception et les surfaces de leurs logement et ils voient qu'il y a un gaspillage d'espaces (modification au niveau du plan et des façades)
- L'insatisfaction des habitants par l'aménagement global de la zone d'étude à cause de la centralisation des aires de jeux et des places publiques dans deux îlots (pour certain habitant ces places d'attraction et aires de jeu sont loin de leurs logements). Ce que confirme la mauvaise programmation (la séparation des aires de jeu et des places publiques aux unités d'habitation). Et aussi confirme que la conception est ordinaire non réfléchi par les professionnels (les maîtres d'œuvre).

Le questionnaire donc, nous a permet aussi de confirmer l'absence de la mise au centre de processus de la production des projets LSP les attentes et les exigences des habitants à cause du manque de la concertation et de la participation dans les phases : programmation / conception.

**CONCLUSION :**

L'approche de la forme urbaine découlant des programmes LSP par le design urbain qui consiste à examiner le dessein (programme), le dessin (conception) nous a permis de montrer le type d'insuffisances en matière de programmation et de conception de l'habitat LSP et les réponses des usagers des espaces d'habitat ainsi produit.

L'approche par le design urbain nous a permis de montrer que la faiblesse de qualité en matière de production des espaces d'habitat relève essentiellement de l'absence de concertation entre intervenants et usagers. C'est une approche qui permet de saisir l'enjeu de s'emparer de cette dimension (design urbain) et de mettre en œuvre de nouveaux apprentissages pour faire place une formation de designers au sein des professionnels.

## **CHAPITRE VI:**

### **Vers une pratique de design urbain en Algérie**

*« L'avenir, tu n'as point à le prévoir mais à le permettre »*

**- ANTOINE DE SAINT-EXUPERY -**

## **II. 1. La nécessité de s'approprier la démarche de design urbain pour valoriser la qualité de la forme urbaine :**

### **VI.1.1. Un essai pour éclaircir les ambiguïtés de la pratique « *design urbain* » :**

En vertu des définitions précédentes, il convient de signaler quelques ambiguïtés souvent rencontrées dans la compréhension de la notion du Design urbain et qui méritent d'être éclaircies. Il n'est d'ailleurs pas étonnant que le concept puisse poser le problème de signification, étant donné que sa démarche est aujourd'hui employée à travers le monde dans des contextes de planification très différents et s'applique aux échelles et problématiques très variées. Cette multiplicité d'usages du Design urbain témoigne de la justesse de ses approches. Mais il ne faut pas pour autant confondre certains concepts, dont la bonne compréhension conditionne la réussite du processus.

Une autre confusion est celle qui concerne la nature de l'outil. Le Design Urbain n'est pas un projet urbanistique, ni un projet d'aménagement urbain, bien qu'il aboutisse à leur réalisation en fin du processus. C'est **une démarche, un processus, une méthode, une manière de voir et de pratiquer** qui se sert à chacune de ses étapes des outils divers: projets partiels, programmes, évaluation des besoins, chartes, montages procéduraux, contrats, conception, faisabilité...etc. C'est un processus qui vise à définir, en impliquant un nombre important d'acteurs (maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre et usagers), l'avenir possible d'un ensemble

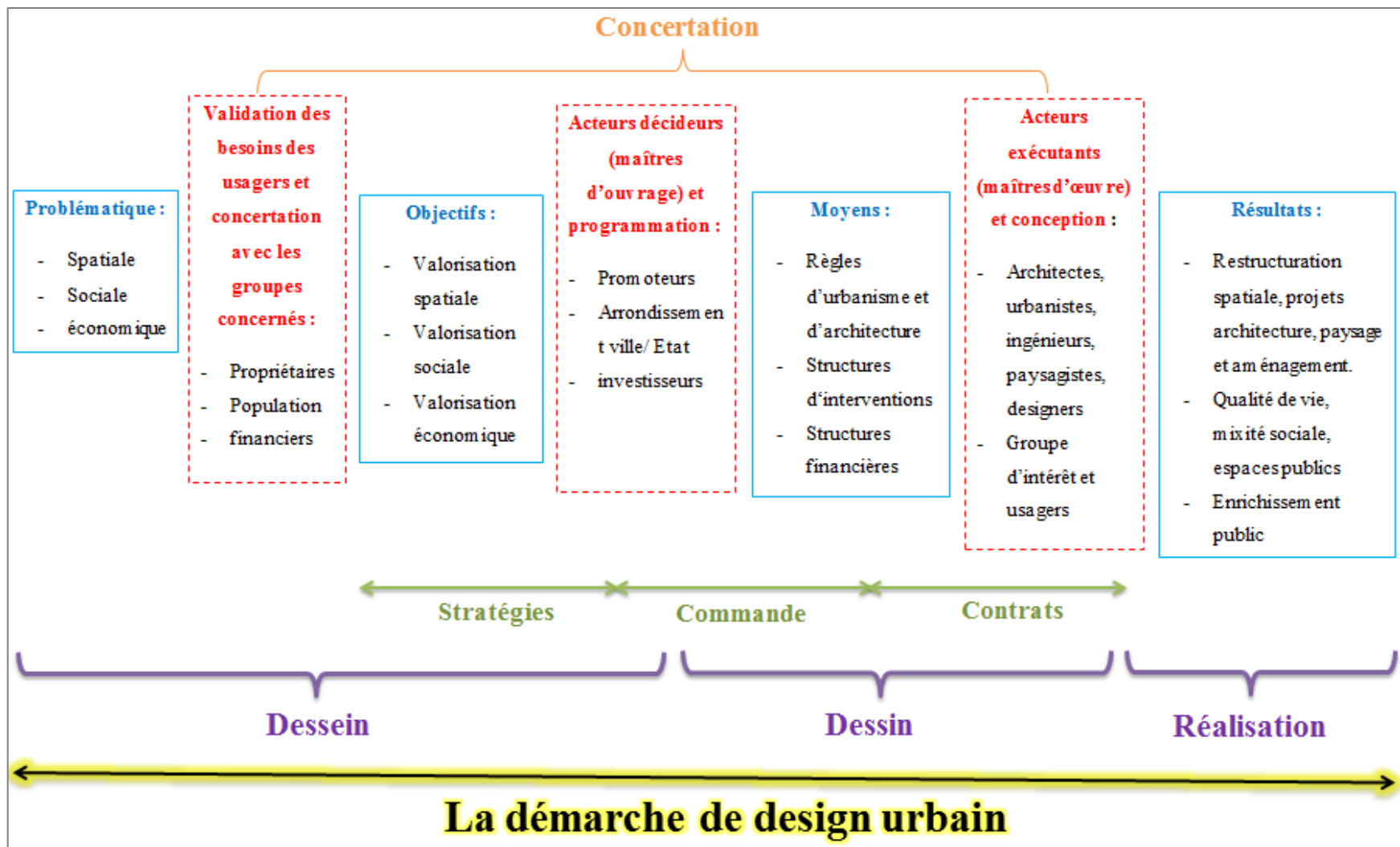
urbain qui peut être atteint à l'horizon donné, dans un cycle d'évolution de son développement, en termes de stratégies: sociale, économique, environnementale, urbaine et organisationnelle.

Partant du principe que la pratique « Design urbain » s'inscrit nécessairement dans une démarche collective, ceci implique une certaine attitude de la part des concepteurs dans la chaîne avec condition d'avoir un cadre de référence partagé. Il est donc nécessaire que les professionnels pour le moins s'appuient sur une base minimum commune et ceci à la fois :

- Au plan organisationnel, avec une représentation des processus et des dispositifs à mettre en place pour élaborer un projet urbain, en situant les rôles respectifs de chacun par catégorie d'intervenants (le « qui fait quoi ») et le moment où ceux-ci doivent intervenir, avant même d'entrer dans le traitement du contenu.
- Au plan conceptuel, avec une vision du contenu à élaborer dans ses différentes composantes, des outils de base à mobiliser et du processus de conception proprement dit, orienté par la finalité de l'action.

sur ce volet conceptuel, à s'accorder sur la composition de l'ouvrage à réaliser et les mécanismes qui entrent en jeu dans sa mise en œuvre, ce que manipule chaque corps d'état et ses interfaces avec les autres. Ceci implique une certaine posture des professionnels se plaçant au service de dessin collectif.

Figure 76 : Schéma synthétique de la démarche « design urbain »



Source : L'auteur du mémoire (CHATER).

## CONCLUSION GENERALE :

Face à la persistante crise de logement qui prévaut en Algérie, l'Etat s'est lancé le défi d'en réaliser un nombre important de logements sous la formule LSP. Cette solution institutionnelle fondée essentiellement sur le quantitatif n'a pu répondre que partiellement à la problématique de l'habitat car l'aspect qualitatif a été relégué à la seconde place comme un traitement des problèmes des cités dortoirs (aménagement extérieur et les équipements publics). Pour améliorer la qualité, le Ministre de l'habitat et de l'urbanisme (2009) a évoqué que la bonne qualité dépende du choix de l'entreprise de réalisation. Mais beaucoup de travail sur l'aspect « Qualité » reste à faire.

La vie contemporaine avec ses rythmes rapides, le nombre accru de ses services, l'obsolescence des équipements et la place croissante accordée à l'individu nécessite de réfléchir à la conception des espaces d'habitat permettant d'accueillir ces activités et ces besoins. Concevoir des espaces d'habitat à partir de l'usage devient donc une démarche incontournable, dans laquelle la question de la « Qualité » occupe une place de premier plan. Notre travail de recherche s'intéresse par la pratique de design urbain comme un outil pour valoriser la qualité des espaces d'habitat.

L'enjeu de l'étude nous obligeait à interroger la notion de « la qualité de la forme urbaine » issue des nouveaux modes de production d'habitat collectif par les programmes « LSP ». Cela conduisait à s'intéresser sur les moyens pour l'obtenir. Il ne suffit pas de connaître la qualité pour pouvoir l'obtenir, il faut pouvoir disposer tout un appareil de production : à partir de « contenu- programme » et de la « conception urbaine » avec la mise au centre du processus de conception globale « les attentes des usagers ».

Les méthodes d'analyse employées sont : les entretiens (maître d'ouvrage et maître d'œuvre), le questionnaire (les habitants), l'analyse des données secondaires (documents de définition de programme LSP, plans, carte....) et l'observation (noter les remarques sur terrains). Ces méthodes croisées nous a permis d'analyser le processus d'élaboration de programme LSP et d'évaluer la qualité des espaces d'habitat résultant ce programme avec la vérification de l'insatisfaction des habitants.

Les résultats obtenus à travers notre étude, ont mis en évidence quelques carences dans la conception globale des espaces d'habitat « LSP ». Tous ces résultats, traduits par des

recommandations et des points à prendre en compte pour les mettre en œuvre dans les prochaines interventions et pratiquer le design urbain en Algérie.

Le design urbain a eu pour rôle de définir l'organisation de l'espace urbain ou du quartier à aménager pour une conception globale cohérente et harmonieuse. L'objectif premier est la qualité.

Le travail des maîtres d'ouvrage est en « amont », ils aident à la définition de la stratégie ou de la programmation en travaillant avec les usagers des espaces.

Le travail des maîtres d'œuvre est en « aval », ils interviennent sur l'organisation des processus de conception, construction et d'aménagement pour répondre concrètement sur les « besoins des usagers ».

Souhaitons que cette tentative de compréhension de la pratique « design urbain » et la formalisation des critères par des professionnels concourant à une forme urbaine de qualité et que son approche méthodologique soient partagées par le plus grand nombre d'entre nous.

Si tel est le cas, l'objectif de cette recherche aura été atteint pour une nouvelle culture urbaine en Algérie.

## LES REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

Les références bibliographiques sont établies selon deux normes AFNOR<sup>210</sup> qui correspondent à des traductions en français de normes internationales ISO :

- Z 44-005 : « *Documentation, références bibliographiques, contenu, forme et structure* ». Décembre 1987, qui reproduit intégralement la norme ISO 690-1987 ;
- Z 44-005-2 : « *Information et documentation : Références bibliographiques, Partie 2 : documents électroniques, documents complets ou parties de documents* ». Février 1998, Qui reproduit intégralement la norme ISO 690-2 :1997.

- **Les ouvrages généraux :**

- 1- AVITABILE. A, « *La mise en scène du projet urbain : pour une structuration des démarches* », collection villes en entreprise, L'Harmattan, Paris, 2005, 336 pages.
- 2- Alain Rey, Marianne Tomi, Tristan Hordé, Chantal Tanet , « *Dictionnaire historique de la langue française* », Éditions Le Robert; 2010, ISBN 2-84902-646-8.
- 3- ADAD. M, « *Participation des usagers défavorisés dans la production d'un habitat accessible- cas de Biskra et la ville du M'Zab* » thèse de doctorat d'état, option habitat, université Mentouri de Constantine, 2004, 361pages.
- 4- Agnès LEVITTE, « *la perception des objets quotidiens dans l'espace urbain* », esthétique, École des Hautes Études en Sciences Sociales (EHESS), Paris, 2010, 406 pages.
- 5- ASCHER, F, « *La nouvelle révolution urbaine : de la planification au management stratégique urbain* », ouvrage collectif dirigé par Masbouni, Fabriquer la ville. Outils et méthodes : les aménageurs proposent, la Documentation Française, Paris, 2001, P : 21.
- 6- ALLAIN. R, « *MORPHOLOGIE URBAINE : géographie, aménagement et architecture de la ville* », Armand Colin, Paris, coll. U Géographie, 2004, 254 pages.
- 7- ANKER. É, « *structures urbaines* », CRU, Paris, 1975, 78 pages.
- 8- Bachelet. R, « *Éventail des méthodes de collecte de données* », Cours distribué sous licence, École Centrale de Lille, Villeneuve d'Ascq – France, 13 mars 2012, 13 pages.
- 9- BARNETT, J. « *Urban Design as Public Policy* », New York: Architectural Record, 1974, 240 pages.

---

<sup>210</sup> URL: <http://revues.refer.org/telechargement/fiche-bibliographie.pdf>. Consulté le : 07/10/2012.

- 10- BURGEL GUY, « *Les illusions de la forme urbaine* », la ville d'aujourd'hui, 2000, 288 pages.
- 11- Bruno Villalba, « *Evaluer le développement durable : enjeux, méthodes, démarches d'acteurs, Développement Durable & Territoire* », 2005, 250 pages.
- 12- BOUCHARD. C et, PLANTE. J, « *LA QUALITÉ : mieux la définir pour mieux la Mesurer* », Cahiers du Service de Pédagogie expérimentale - Université de Liège, 11/12/2002, P : 320 pages.
- 13- BELANGER. M, « *Le design urbain au Québec : étude de la transposition des prescriptions empiriques dans la pratique urbanistique* », Mémoire présenté à la Faculté des études supérieures en vue de l'obtention du grade de maîtrise en urbanisme, Institut d'urbanisme Faculté de l'aménagement, Université de Montréal, 2010, 130 pages.
- 14- CHRISTIAN PETIT, « *LA VILLE VIABLE COMME PROJET INTÉGRATEUR: regard sur sa mise en œuvre entre la planification et le design urbain* », UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL, 2008, 179 pages.
- 15- CUILIER. F, « *Fabriquer la ville aujourd'hui* », les débats sur la ville- volume 7, confluences, 2008, 190 pages.
- 16- Commission Européenne, « *Vers un développement durable* », 30 Mars 1992, 72 pages.
- 17- CHERQUI. F, « *methodologu for assesing sustainable urban district project – ADEQUA method* », Engineering Sciences, Université de La Rochelle, 2005, France, 389 pages.
- 18- CUENNET S, THALMANN P, FAVARGER, « *La politique du logement* », Lausanne, PPUR, coll. Le savoir suisse, 2002, 144 pages.
- 19- Cloarec. G, Perrocheau. C, « *habitat participatif à MONTPELLIER : le projet MasCobado* », programme logement design pour tous, PUCA, France, novembre 2014, 36 pages.
- 20- RAYNAUD. D, « *Forme urbaine: une notion exemplaire du point de vue de l'épistémologie des sciences sociales* », Slightly revised for Ph. Boudon, éd., Langages singuliers et partagés de l'urbain, Actes du Colloque LOUEST, CNRS UMR 7544, Paris, L'Harmattan, 1999, 24 pages.

- 21- Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, 2000, article tissu.
- 22- DEVILLERS. C, « *De la logique de secteur au projet urbain* », ville en parallèles, formes urbaines, n°12-13, 1988, 249 pages.
- 23- PUMAIN. D, PAQUOT. T et KLEINSCHMAGER. R, dictionnaire –La ville et l'urbain, Paris, Anthropos, 2007, P : 32
- 24- ELLIN. N, « *Postmodern Urbanisme* », Princeton Architectural Press, New York: 1999, 370 pages.
- 25- EWA BEREZOWSKA- AZZAG, « *Projet urbaine : guide méthodologique - Comprendre la démarche de Projet Urbain* », Collection urbanisme, SYNERGIE, 2012, 352 pages.
- 26- Frey. H, « *Designing the City: Towards a More Sustainable Urban Form* », Spon, London : 1999, 160 pages.
- 27- GERMAIN. A, « *L'aménagement urbain, promesses et défis* », Questions de culture, Institut Québécois de recherche sur la culture, Montréal, 1991, 267 pages.
- 28- GENESTIER. P, « *forme urbaine !...formes urbaines ?* », laboratoire de géographie urbaine, Paris, villes en parallèle/n° 12-13/ 1988.
- 29- Guide méthodologique : « *la concertation dans la conduite de projet* », France, 2004, 93 pages.
- 30- HENRI VAN LIER, « *design* », Encyclopaedia Universalis, version 6. DVD, 2000.
- 31- HAMIDOU. R, « *Le logement: un défi* ». OPU/ENAP/ENAL, Alger, 1989, 409 pages.
- 32- JEAN-Paul Baluis, « *comment peut-on être urbanistes* », les annales de la recherche urbaine, n=88, décembre 2000, 180 pages.
- 33- Jacques Theys, « *L'approche territoriale du développement durable, condition d'une prise en compte de sa dimension sociale* », Développement Durable et Territoires, 2002, 12 pages.
- 34- JACOBS. J, « *The death and life of great American cities* », Vintage Books, New York, 1961, 458 pages.
- 35- JACOBS. A, « *Great Streets* », MIT Press, London, 1993, 344 pages.

- 36- KING, R. « *Emancipating Space: Geography, Architecture, and Urban Design* », Guilford publications, 1996,300 pages.
- 37- KEVIN LYNCH: « *City Design: What It Is and How It Might Be Taught* ». Conférence donnée pour Urban Design Colloquium à l'Université de Californie à Berkeley en 1979.
- 38- La circulaire du 30 novembre 2007, « *Les bâtiments d'habitation collectif* », Article R111-18 du CCH, Annexe 06, France, P : 73.
- 39- Loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme, Journal officiel de la République algérienne, édition du 1er décembre 1990 (art. 31).
- 40- La formule « *Designing cities without designing buildings* »: Jonathan Barnett, « *Urban Design as Public Policy* », New York: Architectural Record, 1974, P 29.
- 41- LESSARD. M, « *élément de définition de design urbain* », URB 2322 Design urbain, Montréal, 2009, 30 pages.
- 42- LESSARD.M, « *Notes de cours, design urbain* », Université de Montréal, Montréal, 2004, 13 pages.
- 43- LESSARD. M, « *Cour : Design urbain* », institut d'urbanisme - Faculté de l'aménagement, Université de Montréal, 2004, 15 pages.
- 44- LESSARD. M, « *Cour : Analyse de milieu et design urbain* », institut d'urbanisme - Faculté de l'aménagement, Université de Montréal, 2013, 14 pages.
- 45- Le ROBERT, Dictionnaire pratique de la langue française, Edition France loisirs, paris, 2004.
- 46- Le texte fondateur URBAN DESIGN reprenant les propos tenus lors de la Conférence de la Graduate School of design de Harvard du 9 et 10 avril 1956 et parus dans Progressive Architecture #8 Août 1956.
- 47- LYNCH. K, « *l'image de la cité* », Dunod, Paris, 1969, (Traduction de « *The image of the city* », Cambridge, M.I.T. Press, 1960 Par Claudia Renau.), 221 pages.
- 48- LÉVY. A, « *Formes urbaines et significations : revisiter la morphologie urbaine* », Espace et société, n°122, Harmattan, Paris, Octobre 2005, 240 pages.

- 49- LÉVY. A, « *La qualité de la forme urbaine* », laboratoire de géographie urbaine, Paris, villes en parallèle/n° 12-13/ 1988, 652 pages.
- 50- Loi BARNIER, La loi n°95-101 du 2 février 1995.
- 51- Larousse, dictionnaire de la langue Française, 1996.
- 52- Le Petit Robert de la langue Française, 2000.
- 53- [Moussa .N], Ministère de l’habitat et de l’urbanisme. « *La revue de l’habitat n°05* », Mai 2010.
- 54- MARCOUX. L, « *Le design tous simplement* », LULU, Amazon France, 2011, 31 pages.
- 55- MANGIN. D, et PANERAI. P, « *Projet Urbain* », Editions Parenthèses, Marseille : 1999, 185 pages.
- 56- MADANIPOUR. A, « *Roles and Challenges of Urban Design* », School of Architecture, Planning and Landscape, University of Newcastle upon Tyne, Journal of Urban Design, Vol. 11. No. 2, 173–193, June 2006, 193 pages.
- 57- MAGHRAOUI. N, « *Quel habitat pour l’Algérie* » thèse de doctorat d’état, option architecture- urbanisme, université Mentouri de Constantine, 2004, 301 pages.
- 58- MERLIN. P, « *Morphologie urbaine et parcellaire* », Presses Universitaires de Vincennes, 1988, 296 pages.
- 59- MERLIN. P, et F. CHOAY, « *Dictionnaire de l’urbanisme et de l’aménagement* », Presse universitaire de France, Paris, 2000.
- 60- MONIER. G, « *intégration du développement durable dans l’élaboration d’un projet de design urbain : la recherche d’une démarche viable* », Master 02 Génie urbain, option développement urbain durable, Université de Marne La Vallée, 2006, 76 pages.
- 61- Meadows D. H, Meadows D. L, Randers J. et Behrens W. W., « *The Limits to Growth* », New York, Universe Book, 1972, 368 pages.
- 62- MORET. F, « *Le logement et la question sociale (1830-1870)* », on SEGAUD. M, BONVALET. C, BRUN. J. (dir.), « *Logement et habitat : l’état des savoirs* », La Découverte, Paris, 1998, 325 pages.

- 63- NOVARINA. G, « *Conduite et négociation du projet d'urbanisme* », SÖDERSTÖM Ola (sous la direction de), L'usage du projet, Lausanne – Payot, 2000, 164 pages.
- 64- Ordre des géomètres experts, « *La forme urbaine et l'enjeu de sa qualité* », CERTU, Lyon, 2007, 96 pages.
- 65- La loi du Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et contenu dans l'article L.121-1 du code de l'Urbanisme Français.
- 66- Paul D. Spreiregen, « *urban design: the architecture of forms and cities* », McGraw-hill Inc, 1965, 88 pages.
- 67- PANRAI. P, MANGIN. D, « *Projet urbain* », Collection eupalinos, Parenthèses, Marseille, 1999, P : 166.
- 68- PANERAI. P, CASTEX. J, ET DEPAULE. J-C, « *Formes urbaines : de l'ilot à la barre* », collection Eupalinos, Parentheses, Marseille, 1997, 220 pages.
- 69- PATTARONI. L, KAUFMANN. V, RABINOVICH. A, « L'habitat en question », chapitre de Roderick Lawrence, Laboratoire de sociologie urbaine, EPFL, 22 pages.
- 70- PINSON.D, « Ville et projet urbain : histoire, théorie et doctrine », EURMed (semestre II), 89 pages.
- 71- PINSON. D. « *design urbain, projet urbain, art urbain, composition urbaine...une question de vocabulaire ?* », actes du séminaire de design urbain, IUAR, AIX-MARSEILLE Université, 14-15 avril 2014, 13 pages.
- 72- PINSON. D, « la composition urbaine » : paradigme perdu d'une lecture hâtive du classique de K. Lynch : *The Image of The City* (1960) », 137ème congrès CTHS 23-28 avril 2012 : composition urbaine, Université d'Aix-Marseille, France, 65 pages.
- 73- Philippe Outrequin, « *La ville et le développement durable* », 1999.
- 74- RAOUYA. M. A, « *L'habitat, un secteur porteur, fiscalement soutenu* », la lettre de la DGI, Bulletin d'information de la Direction Générale des Impôts - n° 34- Septembre 2008, Alger, 278 pages.
- 75- RAYNAUD, M.M et WOLFF, P. « *Design urbain: approches théoriques* »(volume 2 *fondements de l'urban design*). L'Observatoire Ivanhoé Cambridge du développement

- urbain et immobilier, Université de Montréal (faculté de l'aménagement), Montréal : Trames, 2012, 70 pages.
- 76- RAYNAUD, M.M ET WOLFF. « *Design urbain : approche théorique* » (volume 1 *approches historique et conceptuelle*), L'Observatoire SITQ du développement urbain et immobilier, Université de Montréal (faculté de l'aménagement), Montréal : Trames, 2009, 70 pages.
- 77- Revue de presse, « *Projets LSP à l'arrêt: l'Etat se réservera le droit de remplacer les promoteurs (APS)* », Dimanche 13 octobre 2013, El Moudjahid, p : 06.
- 78- Répertoire des formes urbaines (résidentielle de Caen- Métropole), « *La forme urbaine, un essai de définition* », AUCAME, France, 2010, P : 07.
- 79- RIBOULET. P, « *Onze leçons sur la composition urbaine* », Presses de l'école nationale des ponts et chaussées, Paris, 1994, 256 pages.
- 80- Robert-Max Antoni, « *Vocabulaire français de l'Art urbain* », CERTU, Lyon – France, 182 pages.
- 81- RONCAYOLO. M, « *La morphologie, entre la matière et le social* », laboratoire de géographie urbaine, Paris, ville en parallèle, n°12-13, 1988, 252 pages.
- 82- RONCAYOLO. M, COUDROY DE LILLE. L, FIJALKOW. Y, « *Ville et logement : catégories statistiques et indicateurs sociaux (XIXe – XXe siècle)* », on SEGAUD. M, BONVALET C, BRUN J. (dir.), « *Logement et habitat : l'état des savoirs* », La Découverte, Paris, 1998, 180 pages.
- 83- SAIDOUNI. M, « *Eléments d'introduction à l'urbanisme : histoire, méthodologie, réglementation* », CASBAH, Alger, 2000, 457 pages.
- 84- SAUVEZ. M, « *La ville et l'enjeu du développement urbain durable* », ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement, 2001, 262 pages.
- 85- Schulz C.R, « *Habiter vers une architecture figurative* » Ed Le Moniteur, 1985, 140 pages.

- 86- SERGE. S, FRANÇOISE. L, CAROLINE. N, « *Les villes et les formes : sur l'urbanisme durable* », laboratoire des morphologies urbaines, CSTB, HERMANN, Italie, 2011, 544 pages.
- 87- Selon G. Novarina , « *Toute action de développement, parce qu'il cherche à impulser une transformation de l'usage de l'espace, risque de déboucher sur des controverses* ». 2005.
- 88- SEGAUD. M, BONVALET. C, Brun. J, « *Logement et habitat : l'état des savoirs* », La Découverte, Paris, 1998, 412 pages.
- 89- Sokoloff. B, « *Barcelone ou comment refaire une ville* », les Presses de l'Université de Montréal. HT 169 E72 B3776, Montréal: 1999.
- 90- VACHON. G, « *DESIGN URBAIN : concepts et méthodes* », École d'architecture université LAVAL, 2009, 12 pages.
- 91- Emmanuel Torres, « *Adapter localement la problématique du développement durable* ».
- 92- WALL. E, et WATERMAN. T, « *DESIGN URBAIN...: (n.) Art ou processus de conception d'espaces : (adj.) Lié ou appartenant à une cité ou à une ville, constitutif ou caractéristique de celle-ci* », traduit par : Laurence Seguin, Edition Pyramyd, 2012, 184 pages.
- 93- Yann Kerloc'h, « *Controverses à La Chaux-de-Fonds ! -Analyse du rejet d'un projet d'aménagement urbain : le projet (zone de rencontre)-* », UNIVERSITE DE NEUCHATEL, INSTITUT DE GEOGRAPHIE, octobre 2005, 193 pages.



- 14- [http://fr.wikipedia.org/wiki/Habitat\\_collectif](http://fr.wikipedia.org/wiki/Habitat_collectif). Consulté le : 18/11/2013.
- 15- <http://urbanites.rts.ch>, consulté le 09/12/2012.
- 16- [http://www.cauelr.fr/sites/default/files/dossiers/mascobado\\_episode3.pdf](http://www.cauelr.fr/sites/default/files/dossiers/mascobado_episode3.pdf)
- 17- <http://www.habiter-cest-choisir.fr/article-habiter-c-est-choisir-se-demultiplier-90275894.html>
- 18- <http://www.habiter-cest-choisir.fr/article-la-rentree-d-habiter-c-est-choisir-83064265.html>
- 19- <http://www.placeadesign.com>, consulté le 08/12/2012.
- 20- Imposables à l'impôt sur le revenu global (I.R.G), pour le traitement des salaires. Pour plus d'information consulté le lien : <http://www.mfdgi.gov.dz>.
- 21- Impôt sur les bénéficiaires des sociétés. Pour plus d'information consulté le lien : <http://www.mfdgi.gov.dz>.
- 22- [INHA.revues.org](http://INHA.revues.org)
- 23- Institut d'urbanisme et d'aménagement régional IUAR, Aix-Marseille, spécialité design urbain, <http://iuar-lieu-amu.fr/wp-content/uploads/2013/09/Master2DesignUrbain2012-2013.pdf>, consulté le 22/12/2012.
- 24- Interviews réalisées par Michèle Bouis et Laurent Grangé - CAUE 34 [http://www.cauelr.fr/sites/default/files/dossiers/mascobado\\_episode2.pdf](http://www.cauelr.fr/sites/default/files/dossiers/mascobado_episode2.pdf)
- 25- Jacqueline Lichtenstein, « *Disegno* », [http://robert.bvdep.com/public/vep/Pages\\_HTML/DISEGNO.HTM](http://robert.bvdep.com/public/vep/Pages_HTML/DISEGNO.HTM), Dictionnaires le Robert, 2003, consulté le 11/04/2014.
- 26- L'advocacy planning est une théorie urbanistique élaborée par Paul Davidoff dans le milieu des années 1960 aux États-Unis qui relève que l'urbaniste, tout en étant technicien, sert de fait les intérêts des groupes économiques sociaux et politiques les plus influents.( [http://fr.wikipedia.org/wiki/Advocacy\\_planning](http://fr.wikipedia.org/wiki/Advocacy_planning), consulté le 12/04/2013).
- 27- L'habitat collectif définition, <http://www.muleta.org>, consulté le 18/11/2013.
- 28- L'Union Internationale pour la Conservation de la Nature est la plus grande et la plus ancienne des organisations globales environnementales au monde. (<http://www.iucn.org>, consulté le : 08/01/2013).
- 29- Laurence Brosse, « La question du Dessin », La collection MAG, 2007, <http://www2.cndp.fr/magarts/dessin1/edito.htm#top>, consulté le 05/12/2013.

- 30- Le Séminaire Robert Auzelle (S.R.A), 29 novembre 2011 (mis à jours le 23 février 2012)- Développement durable, <http://www.arturbain.fr>, consulté le 13/09/2014.
- 31- Le site officiel de la Direction des logements et des équipements publics (DLEP). [www.wilaya-DLEP.dz](http://www.wilaya-DLEP.dz).
- 32- Le Web de développement durable, [www.agora21.org](http://www.agora21.org) , consulté le : 09/01/2013.
- 33- LEMIEUX. D, « Imaginer, réaliser la ville du 21ème siècle – Cahiers des bonnes pratiques en design-», Montréal, 2008, P 05. (National Endowment for the Arts, États-Unis, [www.nea.gov](http://www.nea.gov).)
- 34- Les Cahiers de l'Orha - Décembre 2004, «*Définitions sur le logement*», <http://www.insee.fr/fr>, consulté le 20/11/2013.
- 35- Les comptes rendus de ces ateliers sont disponibles sur [www.design-puca.fr](http://www.design-puca.fr).
- 36- Lettre d'information de Toits de choix – octobre 2013 : <http://ymlp.com/zQQ5E7>
- 37- Marie Lessard (UDM), Designurbain.net, Site : <http://design-urbain-lyon.fr.ht>
- 38- Marie Lessard (UDM), Designurbain.net. (<http://design-urbain-lyon.fr.ht/>, consulté le 17/02/2013).
- 39- Office Québécois de la langue française, [http://bdl.oqlf.gouv.qc.ca/bdl/gabarit\\_bdl.asp?id=3719](http://bdl.oqlf.gouv.qc.ca/bdl/gabarit_bdl.asp?id=3719), consulté le 03/10/2012. (Article : Dessin et Dessenin).
- 40- PAQUOT, T. « *Qu'est-ce que l'urbanisme ? Pour une géohistoire d'une impossible discipline* », 03 novembre 2009. <http://crevilles.org/items/show/24888> , consulté le 11/09/2013.
- 41- Qualité, <http://fr.wikipedia.org>, consulté le 10/11/2013.
- 42- Réseau européen du développement urbain durable, « ville durable », 2011, <http://www.suden.org>, consulté le 16/01/2013.
- 43- Site officiel du ministère d'habitat et d'urbanisme, Algérie, <http://www.mhu.gov.dz>, consulté le : 03/12/2012.
- 44- Sustainable Urban Development European Network, <http://www.suden.org>.
- 45- The Progressive Architecture Awards (P/A Awards) annually recognise risk-taking practitioners and seek to promote progress in the field of architecture. The editors of Progressive Architecture magazine hosted the first Progressive Architecture Award jury in 1954. In 1996, the magazine folded and the venue was taken over by Architecture magazine. In 2007, Architecture folded, and the awards were inherited

- by a new publication, titled ARCHITECT.(  
[http://www.cyclopaedia.fr/wiki/Progressive\\_architecture](http://www.cyclopaedia.fr/wiki/Progressive_architecture), consulté le 03/06/2014)
- 46- [Thomas](#), V, Article « logement design pour tous », PUCA, 22 janvier 2015 (mis à jour le 26 juin 2015), <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/logement-design-pour-tous-a327.html>, consulté le 06/08/2015.
- 47- UDG, «*what is Urban Design?* », <http://www.udg.org.uk/about/what-is-urban-design>, consulté le 24/09/2013.
- 48- Université de Laval, Ecole d'architecture – Faculté d'aménagement, d'architecture, d'art et de design-, Maitrise en design urbain, <https://www.arc.ulaval.ca/programmes/maitrise-design-urbain.html>, consulté le 20/09/2013.
- 49- Université de Montréal, guide d'admission à des programmes d'études, présentation et objectifs du programme de maitrise individualisée en design urbain, <http://admission.umontreal.ca/programmes/maitrise-individualisee-en-design-urbain/>, consulté le : 26/09/2013.

## Liste des Acronymes

- **A.A.P** : l'Aide de l'Etat à l'Accession à la Propriété.
- **AMO** : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage.
- **A.P.L** : Aide personnalisée au loyer.
- **APS** : Avant-projet sommaire.
- **APD** : Avant-projet détaillé / Avant-projet définitif.
- **APC** : Assemblée populaire communale.
- **BC** : Bureau de contrôle.
- **B.D.L** : Banque de Développement Local.
- **B.N.A** : Banque Nationale d'Algérie.
- **CADAT** : Caisse algérienne d'aménagement et du territoire.
- **C.C.G** : le cahier des conditions générales.
- **CERTU** : centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques.
- **CES** : Coefficient d'Emprise au Sol.
- **CIAM** : Congrès Internationale d'Architecture Moderne.
- **CMED** : la Commission Mondiale sur l'Environnement et le Développement.
- **CNEP** : Caisse nationale d'épargne et de prévoyance.
- **CNL** : Caisse Nationale de Logement.
- **C.N.E.R.I.B** : Centre nationale d'étude et de recherche intégré au bâtiment.
- **COS** : Coefficient d'occupation de Sol.
- **C.P.A** : Crédit Populaire d'Algérie.
- **C.T.P** : Commission technique permanente.

- **C.T.C** : Organisme de contrôle technique et de normalisation des risques liés à la construction.
- **DD** : Développement Durable.
- **DGALN** : Direction générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature.
- **DGI** : Direction générale des impôts.
- **DLEP** : Direction des Logements et des Equipements Publics.
- **DPAT** : La direction de la Planification et de l'Aménagement du territoire.
- **D.T.R** : Document technique réglementaire.
- **DU** : Design Urbain.
- **ESQ** : Esquisse.
- **EPCC** : Établissement public de coopération culturelle.
- **F.G.C.M.P.I** : Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière.
- **G.S.D**: Graduate School of Design.
- **ICSID**: International Council of Industrial Design.
- **IRG** : Imposables à l'impôt sur le revenu global.
- **IBS** : Impôt sur les bénéficiaires des sociétés.
- **LAAP** : L'Aide de l'état à l'Accession à la Propriété.
- **LOADDT** : la Loi d'Orientation sur l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire.
- **LPA** : Logement promotionnel aidé.
- **LSP** : Logement Social Participatif.
- **M.I.T**: Massachusetts institut of Technologie.
- **M.H.U** : Ministère de l'habitat et de l'urbanisme.
- **MOP** : Maîtrise d'ouvrage publique.

- **ONG** : Organisations Non Gouvernementales.
- **OCDE** : Organisation de coopération et de développement économique.
- **PAW** : Plan d'Aménagement de la Wilaya.
- **PDU** : Projet de Design Urbain.
- **PDAU** : Plan Directeur d'Aménagement Urbain.
- **POS**: Plan d'occupation de Sol.
- **PPP** : Partenariat public privé.
- **PLH** : Plan local de l'habitat.
- **PUCA** : Plan Urbanisme Construction Architecture.
- **RGPH** : Recensement Général de la Population et de l'Habitat.
- **RSE** : Responsabilité Sociétale des Entreprises.
- **SCA** : Société Civile d'Attribution.
- **S.N.M.G** : Salaire national minimum garanti.
- **S R A** : Séminaire Robert Auzelle.
- **SUCH** : Service d'urbanisme, de la construction et de l'habitat.
- **SIG** : Système d'information géographique.
- **SNAT** : Schéma National d'Aménagement du Territoire.
- **SRAT** : Schéma Régional de l'Aménagement du Territoire.
- **SERM** : Société d'Équipement de la Région Montpellieraine.
- **TIC** : Technologies de l'information et de la communication.
- **TVA** : Taxe sur la valeur ajoutée.
- **TOL** : Territorialisation de l'Offre de *Logements*.
- **UDG**: Urban Design Group.

- **UICN** : l'union internationale de la conservation de la nature.
- **VSP** : La vente sur plan.
- **VEFA** : vente en l'état futur d'achèvement.
- **ZHUN** : Zones d'habitat urbain nouvelles.
- **ZAC** : Zone d'aménagement concerté.
- **ZUP** : Zone à urbaniser en priorité.

## LA LISTE DES FIGURES :

- Figure 01** : L'échelle de l'intervention de DU par rapport à l'urbanisme.
- Figure 02** : Modèle hiérarchique des acteurs.
- Figure 03** : Modèle négocié des acteurs.
- Figure 04** : Les dimensions de la conception globale du projet.
- Figure 05** : L'articulation des trois composantes dans chaque phase d'élaboration du projet.
- Figure 06** : Les formes de la ville d'après « *structures urbaines* » d'ÉRIC ANKER.
- Figure 07** : Le système morphologique.
- Figure 08** : Schéma de concept de développement durable.
- Figure 09** : Grandes dates du développement durable.
- Figure 10** : Principe d'action de DD.
- Figure 11** : Les niveaux d'analyse de la qualité de la forme urbaine.
- Figure 12** : La typo-morphologie de la Commune de Janzé, Ille-et-Vilaine.
- Figure 13** : Différentes typologies bâties et leur relation entre espace bâti et espace non bâti, espace public et espace privé.
- Figure 14** : Le design urbain est un processus de conception et de contrôle des formes physiques de la ville.
- Figure 15** : Les composantes de la morphologie urbaine par les strates de design urbain.
- Figure 16** : La vente sur plan.
- Figure 17** : Les différents degrés dans la participation citoyenne.
- Figure 18** : Enrichir la démocratie.
- Figure 19** : Optimiser le projet et décider dans l'intérêt général.
- Figure 20** : Faciliter l'appropriation et faire adhérer.
- Figure 21** : Surmonter les conflits.
- Figure 22** : La carte mentale, Toits de choix.
- Figure 23** : « Cadavres exquis » dessiné par les habitants.

**Figure 24** : Les fonctions du logement illustrées par des collages.

**Figure 25** : organisation des espaces à l'aide des maquettes par les habitants.

**Figure 26** : Plan masse de la ZAC des Grisettes (Dans le cercle rouge, les deux lots dédiés par la Ville à l'habitat participatif).

**Figure 27** : Phase des études de la conception et phase construction – Mascobado.

**Figure 28** : Plan de masse Mascobado – Toits de choix

**Figure 29** : Les premières perspective du projet Mascobado.

**Figure 30** : Les phases de la conception participative : programme, esquisse et APS.

**Figure 31** : Les phases de la conception participative : APD et PRO.

**Figure 32** : Perspectives générales des deux bâtiments Mascobado.

**Figure 33** : Plan de masse de l'opération Mascobado.

**Figure 34** : Façades et coupe / Mascobado.

**Figure 35** : Un espace vert partagé met en valeur la vue sur un moulin situé à proximité dans l'axe des cheminements piétons (Poitou Charente).

**Figure 36** : Plan de masse / Poitou- Charentes.

**Figure 37** : Espace partagé placé au cœur du projet / Poitou- Charentes.

**Figure 38** : La rue d'entrée dans le lotissement Poitou- Charentes.

**Figure 39** : Hiérarchisation des voies / Poitou-Charentes.

**Figure 40** : Circulation / Poitou-Charentes.

**Figure 41** : Stationnement/ Poitou-Charentes.

**Figure 42** : Mixité typologique, sociale, fonctionnelle / Poitou-Charentes.

**Figure 43** : Densité de l'opération / Poitou-Charentes.

**Figure 44** : La transition/ Poitou-Charentes.

**Figure 45** : La densité de l'opération/ Poitou-Charentes.

- Figure 46** : La forme urbaine du «querreux» / Poitou-Charentes.
- Figure 47** : Tracé du parcellaire, capacité d'évolution.
- Figure 48** : Densité et intimité / Poitou-Charentes.
- Figure 49** : Conception bioclimatique / Poitou-Charentes.
- Figure 50** : Gestion des eaux pluviales.
- Figure 51** : Déplacement sobre / Poitou-Charentes.
- Figure 52** : Composition paysagère / Poitou- Charentes.
- Figure 53** : Articulation des espaces partagés et du bâti.
- Figure 54** : Limites public/ privé (Poitou-Charentes).
- Figure 55** : Bram dessiné sur l'armoirie d'El Eulma.
- Figure 56** : Situation de la ville d'El Eulma par rapport à l'Algérie.
- Figure 57** : Situation de la ville d'El Eulma par rapport à la willaya de SETIF.
- Figure 58** : La centralisation de la ville d'El Eulma entre les grandes villes Algériennes.
- Figure 59** : Les limites de la ville d'El Eulma.
- Figure 60** : La topographie de la ville d'El Eulma.
- Figure 61** : La typologie d'habitat de la ville d'El Eulma.
- Figure 62** : Distribution des équipements à la ville d'El Eulma.
- Figure 63** : Le plan en damier pour la création de la ville d'El Eulma.
- Figure 64** : L'extension de la ville d'El Eulma (période 1900-1935).
- Figure 65** : L'extension de la ville d'El Eulma (période 1935-1962).
- Figure 66** : L'extension de la ville d'El Eulma (période 1962-1980).
- Figure 67** : L'extension de la ville d'El Eulma (période 1980-2010).

**Figure 68** : La ville d'El Eulma aujourd'hui.

**Figure 69** : Le développement spatial de la ville d'El Eulma à travers le temps.

**Figure 70** : L'étalement urbain dans la ville d'El Eulma.

**Figure 71** : Présentation du POS 02 dans la ville d'El Eulma.

**Figure 72** : Les limites du POS 02.

**Figure 73** : Les équipements projetés dans la zone d'étude.

**Figure 74** : Le périmètre du POS 02 (ZI/ZII).

**Figure 75** : Le POS 02, site d'accueil des programmes LSP.

**Figure 76** : Schéma synthétique de la démarche « design urbain ».

## LA LISTE DES TABLEAUX :

- Tableau 01** : Présentation synthétique des méthodes d'analyse de dessein et de dessin.
- Tableau 02** : Structure de mémoire.
- Tableau 03** : Les significations comparatifs entre Urban design/ Design urbain.
- Tableau 04** : Exemple : méthode de l'urbanisme, France, 1990.
- Tableau 05** : Montant de l'aide étatique en fonction des revenus.
- Tableau 06** : Niveau de l'aide accordée par la CNL.
- Tableau 07** : Les avantages de la concertation dans la conduite de projet.
- Tableau 08** : Les six projets sélectionnés dans le grand atelier « *logement design pour tous* ».
- Tableau 09** : Fiche identitaire de la ville d'El Eulma.
- Tableau 10** : Evolution de nombre de la population à la ville d'El Eulma.
- Tableau 11** : Récapitulatif des équipements de la ville d'El Eulma.
- Tableau 12** : Les équipements projetés dans la zone d'étude.
- Tableau 13** : Résultat d'analyse de l'entretien avec les maîtres d'ouvrage (thème 01).
- Tableau 14** : Résultat d'analyse de l'entretien avec les maîtres d'ouvrage (thème 02).
- Tableau 15** : Résultat d'analyse de l'entretien avec les maîtres d'ouvrage (thème 03).
- Tableau 16** : Résultat d'analyse de l'entretien avec les maîtres d'ouvrage (thème 04).
- Tableau 17** : Résultat d'analyse de l'entretien avec les maîtres d'œuvre (thème 01).
- Tableau 18** : Résultat d'analyse de l'entretien avec les maîtres d'œuvre (thème 02).
- Tableau 19** : Résultat d'analyse de l'entretien avec les maîtres d'œuvre (thème 03).
- Tableau 20** : Résultat d'analyse de l'entretien avec les maîtres d'œuvre (thème 04).
- Tableau 21** : Les critères d'évaluation de la qualité de la forme urbaine du cas d'étude selon le niveau Typo-morphologique.
- Tableau 22** : Les critères d'évaluation de la qualité de la forme urbaine du cas d'étude selon le niveau socio-fonctionnel.
- Tableau 23** : Les critères d'évaluation de la qualité de la forme urbaine du cas d'étude selon le niveau Technico-environnemental.
- Tableau 24** : Les recommandations selon le niveau typo-morphologique.
- Tableau 25** : Les recommandations selon le niveau socio-fonctionnel.
- Tableau 26** : Les recommandations selon le niveau technico-environnemental.

# TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION GENERALE .....	01
1. Présentation du thème de recherche.....	01
2. Contexte et actualité du thème de recherche.....	03
- Le contexte international.....	03
- Le contexte national (l'Algérie).....	06
3. Problématique.....	08
- Hypothèses .....	12
- Objectifs de travail.....	13
4. Méthodologie.....	13
- Méthodes employées et approches valorisées.....	14
- Structure de mémoire.....	16

## CHAPITRE I :

<b>Tentatives de compréhension conceptuelle : Le design urbain relève de l'articulation entre « le Dessen » et « le Dessin ».....</b>	<b>19</b>
INTRODUCTION .....	19
VIII. 1. Origine des concepts et innovation terminologique .....	20
I.1.1. la notion de « design » associé à la fois « dessein » et « dessin ».....	20
• Définition de « <i>Dessein</i> » .....	20
• Définition de « <i>Dessin</i> » .....	21
• Définition de « <i>Design</i> » .....	23
I.1.3. La naissance de « <i>Design urbain</i> » .....	25
• Question de vocabulaire.....	28
• Le retour au design urbain .....	36
• La conférence d'HAVARD et l'apparition officielle de la nouvelle discipline .....	37

<b>III.</b>	<b>2. L'échelle d'intervention et les enjeux de « design urbain »</b> .....	41
	I.2.1. Situation de design urbain par rapport à l'urbanisme .....	41
	I.2.2. Qu'est-ce que le design urbain ? Et pourquoi cette nouvelle discipline ?.....	43
	I.2.3. Le design urbain : Quels outils ?.....	47
	• Les moyens de design urbain.....	47
	• Les acteurs de design urbain.....	48
<b>II.</b>	<b>3. Les composantes clés de la démarche de « design urbain »</b> .....	55
	I.3.1. « <i>Le Dessein</i> » : contenu-programme ou contenu programmatisé .....	58
	I.3.2. « <i>Le Dessin</i> » : la préfiguration du projet ou la conception urbaine.....	59
	I.3.3. « <i>La faisabilité</i> » : le processus de réalisation .....	61
	CONCLUSION .....	63

## **CHAPITRE II :**

	<b>Le design urbain est un processus de conception et de valorisation de la qualité de la forme urbaine.....</b>	<b>64</b>
	INTRODUCTION .....	64
<b>IX.</b>	<b>1. La forme urbaine est un dessin d'un dessein</b> .....	<b>65</b>
	II.1.1. Les concepts fondateurs.....	65
	• Morphologie/ Typo morphologie.....	65
	• Tissu urbain .....	67
	• Structure urbaine / Analyse urbaine .....	67
	• La composition urbaine .....	68
	II.1.2. La forme urbaine : une notion complexe.....	70
	• Le paradoxe contenu dans la notion elle-même « forme / urbaine » .....	70
	• Les diverses dimensions des formes .....	71

	• Les champs de définition du concept « <i>forme urbaine</i> ».....	72
	• Les questions de la notion « <i>forme urbaine</i> ».....	74
II.1.3.	Les composantes et les registres de la forme urbaine.....	77
	• Les composantes de la forme urbaine.....	77
	• Les registres de la forme urbaine.....	80
<b>IV.</b>	<b>2. L'enjeu de la qualité de la forme urbaine.....</b>	<b>81</b>
II.2.1.	Le développement durable dans la recherche de la qualité de la forme urbaine.....	82
	• Définition de développement durable « DD ».....	82
	• Le développement durable et la ville.....	89
	• Les objectifs d'une ville durable.....	90
	• Le développement durable et la qualité de la forme urbaine.....	91
II.2.2.	Discuter la notion de « <i>la qualité de la forme urbaine</i> ».....	92
	• Définition de la qualité.....	92
	• La qualité de la forme urbaine.....	94
II.2.3.	Les critères d'analyse de la qualité de la forme urbaine.....	95
	• Niveau Typo-Morphologique .....	97
	• Niveau Socio-Fonctionnel .....	99
	• Niveau environnemental .....	101
<b>II.</b>	<b>3. Le design urbain est une approche pour la qualité de la forme urbaine.....</b>	<b>102</b>
II.3.1.	Les domaines concernés par le design urbain .....	102
	• L'espace.....	102
	• Le social.....	102
	• L'économie.....	103
II.3.2.	Les objectifs de design urbain .....	103
	• La mise en valeur spatiale.....	104
	• La mise en valeur sociale.....	104
	• La mise en valeur économique.....	104
II.3.3.	Le design urbain est un processus de conception et de contrôle des formes physiques de la ville .....	104
<b>CONCLUSION</b>	.....	<b>108</b>

## **CHAPITRE III :**

### **La politique de l'habitat et la forme urbaine en Algérie :Le programme de logement social participatif (LSP).....109**

#### **INTRODUCTION .....109**

#### **V. 1. La production de l'habitat en Algérie.....110**

##### **III.1.1. cadre de réflexion conceptuelle sur « l'habitat ».....110**

- Du logement à l'habitat : des définitions.....110
- Typologie de l'habitat .....113

##### **III.1.2. Les périodes d'habitat en Algérie depuis l'indépendance à nos jours .....115**

- Période (1962-1979) : Un temps où le logement n'est pas une priorité.....115
- Période (1980-1990) : La crise du logement.....118
- Période (1991-2003) : Le sécuritaire devance l'investissement.....119
- Période (2004 à nos jours): Boom économique et grand élan aux programmes de logements.....119

##### **III.1.3. La nouvelle stratégie de l'habitat en Algérie .....120**

- Les mesures de la nouvelle stratégie de l'habitat.....120
- Les objectifs de la nouvelle stratégie de l'habitat.....124
- La notion de la « La qualité » dans la nouvelle stratégie de l'habitat.....125

#### **III. 2. La forme urbaine et les instruments d'urbanisme en Algérie.....129**

##### **III.2.1. La forme urbaine en Algérie.....129**

- La ville planifiée .....129
- La ville non planifiée.....130

##### **III.2.2. Les instruments d'urbanisme en Algérie.....130**

- Le PDAU : plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.....131
- Le POS : plan d'occupation du sol.....132

III.2.3. L'incapacité des instruments d'urbanisme Algériens à concevoir « la qualité de la forme urbaine ».....	132
<b>III. 3. Les programmes LSP : définition et contenu</b> .....	134
III.3.1. l'activité immobilière et les différentes formules d'accès aux logements.....	134
• Définition de l'activité immobilière et de promoteur immobilier.....	135
• Les formules d'accès aux logements .....	136
III.3.2. Présentation des programmes LSP.....	138
• Définition et caractéristiques.....	139
• Les 03 formules des programmes LSP.....	139
III.3.3. Procédure de gestion d'un logement social participatif LSP.....	140
• Les composantes clés de la procédure de gestion d'un projet LSP.....	140
• Les étapes de la procédure et la réalité des programmes LSP.....	145
CONCLUSION .....	148

## **CHAPITRE IV :**

<b>Les dessins de la ville à ses desseins : expériences et pratiques étrangères en design urbain</b> .....	149
INTRODUCTION .....	149
<b>VI. 1. L'articulation entre Dessein et Dessin</b> .....	150
IV.1.1. Le décor urbain est un jeu entre « dessein » et « dessin ».....	150
IV.1.2. La procédure d'un projet de design urbain.....	151
• La participation.....	151
• Le partenariat.....	152
• Le management du projet.....	152
• Le marketing du projet.....	153

IV.1.3. La place de « l'utilisateur » dans l'approche de « design urbain .....	154
• Définition de la concertation dans la conduite de projet dans le guide méthodologique Français.....	154
• L'intérêt de la concertation dans la conduite de projet...	156
<b>IV. 2. Le programme « Logement design pour tous » en France.....</b>	<b>159</b>
IV.2.1. Définition du programme « logement design pour tous ».....	159
• Le déroulement du programme logement design pour tous .....	161
IV.2.2. Les phases du programme « logement design pour tous ».....	162
• Phase 01 : Atelier.....	162
• Phase 02 : recherche.....	162
• Phase 03 : Réalisation expérimentale.....	163
III.2.3. Le projet montpelliérain « Habitat participatif », lauréat du programme « Logement design pour tous » du PUCA .....	163
<b>IV. 3. Étude portant sur la qualité de la forme urbaine en région Poitou Charentes (France).....</b>	<b>183</b>
IV.3.1. Organisation de l'espace dans son contexte.....	185
IV.3.2. Gestion économe des ressources.....	194
IV.3.3. Qualité architecturale et paysagère.....	200
 CONCLUSION .....	 203

## **CHAPITRE V :**

<b>L'évaluation de la qualité de la forme urbaine produite par les programmes LSP dans la ville d'El Eulma (POS 02/ZI).....</b>	<b>204</b>
---	------------

INTRODUCTION .....	204
--------------------	-----

<b>VII. 1. Présentation de la ville d'El Eulma dans la willaya de SETIF .....</b>	<b>205</b>
V.1.1. Présentation générale de la ville d'El Eulma.....	205
V.1.2. L'évolution de la forme urbaine de la ville d'El Eulma.....	211

	V.1.3. Présentation du cas d'étude (POS 02/ ZI).....	215
<b>V.</b>	<b>2. Analyse du « Dessen » : le processus de programmation LSP.....</b>	<b>219</b>
	V.2.1. Méthodes employées .....	219
	• L'entretien avec les maîtres d'ouvrage.....	219
	• L'analyse des données secondaires.....	221
	V.2.2. Résultat d'analyse du Dessen.....	221
<b>V.</b>	<b>3. Analyse du « Dessin » : l'évaluation de la qualité de la forme urbaine résultante des programmes LSP du cas d'étude (POS 02/ZI).....</b>	<b>227</b>
	V.3.1. Méthodes employées .....	227
	• L'entretien avec les maîtres d'œuvre.....	227
	• L'analyse des données secondaires (grille d'analyse)....	228
	V.3.2. Résultat d'analyse du Dessin.....	228
<b>V.</b>	<b>4. Les réponses des usagers (les habitants des LSP).....</b>	<b>242</b>
	V.4.1. Méthodes employées .....	242
	• Le questionnaire interviews.....	242
	• L'observation directe.....	246
	V.4.2. Résultat d'analyse des réponses des usagers.....	246
	<b>CONCLUSION .....</b>	<b>247</b>

## **CHAPITRE VI :**

### **Vers une pratique de design urbain en Algérie.....248**

<b>VIII.</b>	<b>1. La nécessité de s'approprier la démarche de design urbain pour valoriser la qualité de la forme urbaine .....</b>	<b>248</b>
	VI.1.1. Un essai pour éclaircir les ambiguïtés de la pratique « <i>design urbain</i> » .....	248
	VI.1.2. L'articulation entre « Dessen et Dessin » .....	249
<b>VI.</b>	<b>2. Des points à prendre en compte (les recommandations).....</b>	<b>253</b>

VI.2.1. Les recommandations pour le travail sur le Dessin (contenu-programme).....	253
VI.2.2. Les recommandations pour le travail sur le Dessin (conception urbaine).....	254
VI.1.2. Les recommandations pour répondre aux attentes des usagers .....	260
<b>CONCLUSION GENERALE.....</b>	<b>261</b>
Bibliographie.....	264
Liste des tableaux.....	276
Liste des figures.....	277
Liste des abréviations.....	281
Table les matières.....	285
Annexe.....	
Résumé.....	

## **Résumé :**

Cette recherche pose un regard sur la pratique de design urbain comme outil d'aide à la valorisation des espaces d'habitat. Cette pratique relève de l'articulation entre Dessenin et Dessin. Et on s'intéresse essentiellement à l'évaluation de la qualité de la forme urbaine en référence à des exemples étrangers et des approches méthodologiques des professionnels.

D'une part, le dessein comme des bonnes intentions et un contenu programme bien affiché pour une programmation efficace reste un domaine auquel on n'accorde pas l'importance qui lui revient. Et d'autre part, le discours concernant la forme urbaine comme un dessin de l'apport du design urbain est pauvre dans le domaine professionnel et la formation universitaire en Algérie.

A l'ère de la bonne gouvernance et la concertation, le rôle de négociation des maîtres d'ouvrage et des maitres d'œuvre avec la participation citoyenne est de plus en plus important. Ils doivent être porteurs du projet pour favoriser la conception collectif de ce qui sera considéré comme un design urbain.

Sur cette base, la recherche avait pour objectif de comprendre le processus de programmation LSP (le dessein) et ce qu'il donne comme qualité des espaces d'habitat (le dessin). Avec la vérification de la mise au centre du processus de conception globale « les vrais attentes et les exigences actuels des usagers » par la réalisation des projets LSP dans un site précis (ZI / POS 02 dans la ville d'El Eulma). Au moyen d'entretiens, de questionnaire, d'analyse des données secondaire et l'observation directe.

**Mots clés :** - Habitat collectif- Evaluation de la qualité- La forme urbaine- Design urbain- Dessenin et dessin- Développement durable- Les programmes LSP- La programmation- Contenu programme- Conception urbaine- Satisfaction des usagers- Réponse aux attentes- Participation citoyenne- Concertation- Gouvernance urbaine.