الجمهـورية الجـزائرية الديمـقراطيـة الشعبيـة
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة التعليـم العـالي و البحـث العلمـي
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique
جـامعـة بـاجي مختـار – عنـابة
Université Badji Mokhtar – Annaba

Faculté des Sciences de la Terre
Département d'Aménagement

كلية علوم الأرض
قسم التهيئة

THÈSE
Présentée en vue de l'obtention du diplôme de Doctorat en sciences

En Aménagement
Option : Urbanisme

Thème

La production de la ville par le logement.

Entre permanence et rupture.

Cas de la ville d'Annaba

Présentée par : LAHLOU Selma

Sous la direction du Professeur KOUADRIA Nouredine,

Université Badji Mokhtar-Annaba

DEVANT LE JURY

PRESIDENT :	**GUERFIA Saddek**	**Professeur**	**UBM- Annaba**
RAPPORTEUR :	**KOUADRIA Nouredine**	**Professeur**	**UBM- Annaba**
EXAMINATEURS :	**HARKAT Mohamed Lamine**	**Maitre de Conférences A**	**UBM- Annaba**
	GUECHI Imen	**Maitre de Conférences A**	**Univ-Oum El Bouaghi**
	AZZOUZI Amar	**Maitre de Conférences A**	**Univ-Chlef**
	SALAH SALAH Hana	**Maitre de Conférences A**	**Univ-Guelma**

Année 2023

À la mémoire de mes parents.

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier tout particulièrement Professeur Kouadria Nouredine pour avoir accepté de diriger ce travail, pour ses conseils prodigués tout au long de cette expérience et surtout pour ses encouragements et sa patience sans limite.

Je remercie toute ma famille et mes amis pour leur soutien indéfectible surtout dans les moments les plus difficiles.

Tous mes remerciements vont également à tous ceux et toutes celles qui ont contribué de près ou de loin à l'accomplissement de ce travail sans qui il n'aurait pu aboutir notamment les services de la DUAC, l'APC Annaba et El Bouni, l'URBAN, l'URBATECH, etc. pour avoir ouvert leurs archives aux chercheurs (étudiants et enseignants).

Je remercie l'ensemble du staff universitaire pour m'avoir accompagnée tout au long de ces années de recherche, pour leur dévouement et leur disponibilité.

Que toutes ces personnes, et j'en oublie certaines, tellement elles furent nombreuses, trouvent ici toute ma gratitude et ma reconnaissance.

ملخص

مناطق التوسع الحضري الجديدة المنجزة بعنابة و بالأخص ببلدية البوني خلال الفترة الممتدة من 2010 إلى 2014 تذكرنا بمناطق السكن الحضري الجديدة لسنوات السبعينات رغم التغييرات التي طرأت على طرق الإنجاز و التمويل و رغم الخطاب المتجدد للهيئات العليا حول المدينة من خلال الجلسات الوطنية الأولى للتعمير المنعقدة في شهر جوان 2011 و التحسن المالي الذي ميز هذه الفترة.

تجدر الإشارة إلى أنه خلال هذه المدة استفادت عنابة بأزيد من 50.000 ألف وحدة سكنية من مختلف الأنماط حيث السكن الإجتماعي أخذ حصة الأسد كحل نهائي أو على الأقل بشكل كبير للخروج من أزمة السكن التي إحتدمت لعدة سنوات الشيء

الذي يعطي لمناطق التوسع الحضري الحديثة هذه أحجام مدن صغيرة أو متوسطة و خصوصيات أخرى :

فمخططات تهيئتها منفجرة في أغلب الأحيان،

الكثافة الأرضية ضعيفة،

نسخ لعدة مرات بعض نماذج منتظمة لعمارات مما أدى إلى حدوث رتابة و توحيد و صعوبة في قراءة الأحياء و بالتالي توجيه الزوار و المستخدمين،

صعوبة إدارة الفضاءات الفارغة الغير صالحة الإستعمال إضافة إلى وضعها الغير محدد الذي يجعلها ملكا للجميع و ليس ملكا لأحد في آن واحد،

هذه التفاصيل من بين تفاصيل أخرى تذكرنا بشكل واسع بالنموذج الوظيفي المنبثق عن الحركة الحديثة خلال الثلاثينات و الخمسينات. هذه المعايير- الإختلالات الحضرية و العمرانية لاقت استنكار من طرف حركة ما بعد الحديثة خلال السبعينات و الذي تبناه المتخصصون الوطنيون.

على عكس الحركة الحديثة، فإن الحركة ما بعد الحديثة تحث على الرجوع إلى نمط المدينة الكلاسيكية الكثيفة لأنها تولد الرفاهية و العيش المشترك دون الإستغناء عن عوامل الحداثة التي وصل إليها عصرنا كوسائل النقل الجماعي.

سيركز هذا البحث على محاولة فهم الأسباب التي تجعل إستدامة هذا الشكل الحضري بعد فاصل أربعين (40) سنة مع أن الصعوبات و العواقب التي باءت بعد الإستقلال قد أصبحت وراءنا و أن الوسائل البشرية و المادية كانت متوفرة.

كلمات مفاتيح : السكن، النماذج السكنية، المدينة، الطريق، الكثافة، الشكل الحضري، الحركة الحديثة، المدينة المنفجرة، الحركة ما بعد الحديثة، المدينة المدمجة، سياسة المدينة، عنابة، الجزائر.

RÉSUMÉ

Les récentes zones d'extension urbaine érigées à Annaba notamment dans la commune d'El Bouni durant la période 2010-2014 rappellent fortement les ZHUN des années 1970 malgré des changements dans les modes constructif et financier, malgré un discours renouvelé des officiels sur la ville lors des premières assises nationales de l'urbanisme organisées courant juin 2011 et une embellie financière qui a caractérisé cette période.

Il y a lieu de signaler que durant cette même période, Annaba a bénéficié de plus de 50.000 logements toutes formules confondues. Une façon de s'attaquer définitivement ou du moins de manière significative à la crise du logement qui sévit depuis de longues années et où le logement social était prévu en grande proportion. Ce qui confère à ces zones d'extension des tailles de petites villes ou villes moyennes avec comme particularités :

- des plans d'aménagement souvent éclatés,
- une faible densité au sol,
- les quelques modèles réguliers d'immeubles recalqués plusieurs fois générant monotonie et uniformité rendant difficile la lisibilité des quartiers et par conséquent l'orientation des visiteurs et/ou usagers,
- des espaces résiduels inutiles qui posent le problème de leur gestion outre leur statut indéfini qui les rend propriété de tout le monde et de personne à la fois,

ce qui entre autres détails, rappellent le modèle fonctionnaliste du mouvement moderne des années 1930-1950.

Ces critères-dysfonctionnements urbains et urbanistiques ont été décriés par le mouvement post moderne des années 1970 et relayés par les professionnels nationaux.

Or, contrairement au mouvement moderne, le mouvement post moderne incite à renouer avec la ville classique, dense car génératrice de bien être et de convivialité sans toutefois se passer des acquis de la modernité tels les transports en commun.

Il sera question dans la présente recherche de tenter de comprendre les raisons de la permanence de cette forme d'urbanisation à 40 ans d'intervalle alors que les difficultés d'après guerre sont derrière nous et que les moyens humains et matériels étaient disponibles.

Mots clés : logement, modèles architecturaux, ville, rue, densité, forme urbaine, mouvement moderne, ville éclatée, mouvement post moderne, ville compacte, politique de la ville, Annaba, Algérie.

Abstract

The recent urban extension zones erected in Annaba, in particular in El Bouni municipality during the period 2010-2014 remind strongly the new urban living areas of the 1970s despite changes in construction and financial methods, despite a renewed discourse on the city by officials during the first national meetings on town planning organized in June 2011 and a financial improvement that characterized this period (2010-2014).

It should be noted that during this same period, Annaba benefited from more than 50.000 housing units all formulas combined. A way to tackle definitively or at least significantly the housing crisis that has raged for many years and where social housing was provided in large proportion which gives these extension areas the sizes of small towns or medium-sized towns with the following particularities :

- Their development plan often exploded,
- the ground density is low,
- the few regular models of buildings copied several times generate monotony and uniformity, make difficult to read neighborhoods and therefore the orientation of visitors and/or users,
- the useless residual spaces which pose the problem of their management in addition to their indefinite status which makes them property of everyone and of nobody at the same time,

which among other details, remind the functionalist model of the modern movement of the 1930s and 1950s. These urban and town planning criteria-dysfunctions were decried by the post-modern movement of the 1970s and relayed by national professionals.

Unlike the modern movement, the post-modern movement encourages us to reconnect with the dense classical city because it generates well-being and conviviality without however dispensing with modernity achievements such as public transport.

This research will focus on trying to understand the reasons for the permanence of this form of urbanization 40 years apart while the post-war difficulties are behind us and human and material resources were available.

Key-words : housing, architectural models, city, street, density, urban form, modern movement, exploded city, post-modern movement, compact city, city policy, Annaba, Algeria.

TABLE DES MATIÈRES

Page

Dédicaces

Remerciements

ملخص I

Résumé II

Abstract III

Table des matières IV

INTRODUCTION GÉNÉRALE…… 01

PROBLÉMATIQUE ……. 05

Choix du terrain d'étude……. 10

Hypothèses de recherche…….**.....** 10

Objectif…….. 11

MÉTHODOLOGIE……..**.....** 12

DÉMACHE…… 13

PREMIÈRE PARTIE

CADRE THÉORIQUE DE LA FORMATION URBAINE DES VILLES

INTRODUCTION……..**.....** 15

CHAPITRE I : VILLE TRADITIONNELLE OU VILLE COMPACTE……..**.....** 16

1- La ville romaine : 8^{e} s. - 5^{e} s. av J.C. …… 16

2- La ville grecque d'il y a 5 s. av. J.C. ……. 19

3- La ville arabo-musulmane : 6e s. - 14e s. 21

4- La ville médiévale ou la ville labyrinthe: 10e s. - 14e s. 29

5- La ville de la Renaissance : 15e s. - 16e s. 33

6- La ville du 17e s. - 18e s. ou ville de la 2e Renaissance 36

7- La ville américaine du 17e s. 42

8- La ville du 19e s. fruit de la révolution industrielle 46

8-1- 1ère moitié du siècle ou 1ère phase du développement industriel..... 46

8-2- 2ème moitié du siècle ou 2ème phase du développement industriel..... 49

CHAPITRE II : VILLE MODERNE OU APOGÉE DES GRANDS ENSEMBLES (GE) de 1900 à 1970..... 57

1- L'école du Corbusier et l'éclatement de la ville 57

2- Les débuts du changement 66

2-1- Émile Aillaud 66

2-2- Candilis Josic et Woods 68

2-3- Christian de Portzamparc..... 77

CHAPITRE III : VILLE POST MODERNE, DECLIN DES GRANDS ENSEMBLES ET RETOUR À LA VILLE TRADITIONNELLE COMPACTE de 1970 à nos jours..... 83

1- Les travaux de Bologne, Charles Jencks ou la remise en cause de la ville moderne 83

2- Défectivité des grands ensembles ou l'impossible retour à la ville traditionnelle..... 89

CONCLUSION 95

DEUXIÈME PARTIE

LES DIFFÉRENTES POLITIQUES URBAINE ET DE LOGEMENT EN ALGÉRIE

INTRODUCTION 110

CHAPITRE IV : LES POLITIQUES URBAINE ET DE 110

LOGEMENT…….……

1- La politique urbaine en Algérie ……. 110

1-1- La période 1940 – 1962 : Expérimentation des différents courants culturaliste, régularisateur, progressiste…… 110

1-2- De 1962 à nos jours : Tentatives ratées de rompre avec l'urbanisme colonial progressiste ……..... 113

2- La politique algérienne du logement …… 122

2-1- La première période s'étalant de 1962 à 1985 et évoluant sous le modèle socialiste : Monopole de l'État et prolifération des G.E……. 122

2-1-1- De 1962 à 1967 : Réoccupation des biens vacants…… 123

2-1-2- De 1967 à 1977 : Échec de l'industrialisation du bâtiment…….. 123

2-1-3- De 1977 à 1979 : Réorganisation du secteur de l'Habitat…… 125

2-1-4- De 1980 à 1984 (Premier plan quinquennal) : Industrialisation-normalisation du bâtiment et début du désengagement étatique……. 127

2-2- De 1985 à 1998 (Période transitoire incluant le deuxième plan quinquennal de 1985 à 1989) : Poursuite du désengagement étatique et persistance du modèle des GE……. 128

2-3- La période s'étalant de 1998 à nos jours et évoluant sous le modèle libéral : Début du changement, vers un hybride des GE…….. 131

CHAPITRE V : LES ZHUN DES ANNÉES 1970, OUTILS D'UNE POLITIQUE…….... 145

1- La procédure ZHUN ……. 145

2- Les acteurs …… 147

3- Les problèmes inhérents aux ZHUN …… 149

4- Les solutions préconisées ……. 153

CONCLUSION…… 158

TROISIÈME PARTIE

ANNABA : PROCESSUS HISTORIQUE D'URBANISATION ET MODÈLE D'ORGANISATION TERRITORIALE

INTRODUCTION…….... 161

CHAPITRE VI : L'ÉVOLUTION URBAINE ET MORPHOLOGIQUE DE LA VILLE D'ANNABA..... 161

1- Hippone la Romaine, la Royale...……. 162

2- Bûna l'arabo-musulmane, l'introvertie...…….. 167

3- Bône la conquise, la coquette..……..... 173

4- Annaba l'indépendante ……. 186

4-1- La ZHUN El Bouni : Genèse, Conception, Évolution..... 189

4-2- Les ZHUN Plaine Ouest I et II : Genèse, Conception, Évolution…… 231

4-3- La ZHUN Boukhadra : Genèse, Conception, Évolution 258

CHAPITRE VII : LES ZONES D'EXTENSION URBAINE À ANNABA, AVATARS DES ZHUN ……..…….. 309

1- La zone d'extension urbaine BOUKHADRA III .....**.....** 309

1-1- Genèse et conception..... 309

2- La zone d'extension urbaine EL BOUNI III……...…….. 334

2-1- Genèse et conception..... 334

3- Les points de similitude ZHUN (1970) – Zones d'extension urbaine contemporaines (2010-2014)……. 365

4- Conurbation et modifications apportées à Boukhadra III et El Bouni III…… 370

CONCLUSION…… 405

CONCLUSION GÉNÉRALE ……... 431

BIBLIOGRAPHIE…… 449

LISTE DES REPRÉSENTATIONS

PLANS……. 463

TABLEAUX……..... 467

ACRONYMES……..... 469

GLOSSAIRE…… 476

INTRODUCTION GÉNÉRALE :

La volonté de l'État algérien de s'attaquer définitivement, ou du moins de manière significative à la crise du logement qui ne cesse de sévir depuis l'indépendance dans le pays et essentiellement dans les grandes villes s'est traduite par l'inscription de deux (02) millions de logements réalisés durant le 3ème quinquennat (2009-2014).[1] Ce qui a nécessité le déclassement de plus de 5.000 ha de terres agricoles et l'expropriation de près de 10.000 ha[2] à cet effet et la mise à disposition du secteur de l'Habitat de moyens considérables de l'ordre de 50 milliards de dollars soit plus du 1/6[3] du budget alloué à ce plan quinquennal grâce à la fiscalité pétrolière qui a engrangé d'énormes recettes durant la décennie 2004-2014[4] renflouant le Trésor public. Une situation qui a valu à l'État de recourir au partenariat avec des entreprises de réalisation étrangères (italiennes, espagnoles, portugaises, iraniennes, etc.) qui ont manifesté leur engouement face au marché immobilier algérien, de même qu'à la préfabrication du logement en espérant une réduction des coûts et des délais malgré l'échec de cette dernière durant les années 1980.[5]

Cette crise de logement incite désormais les pouvoirs publics à réfléchir en termes de pôles urbains, de groupements urbains et/ou de villes nouvelles. Tel est le cas d'Alger (Boughezoul, Aïn Abdallah) que les autorités projettent en tant que première capitale africaine et arabe dépourvue de bidonvilles,[6] ou encore Blida (Bouinan), Oran (Messerghine), Constantine (Massinissa, Ali Mendjeli), Sétif (Chouf Lekdad), Hassi Messaoud, Ghardaïa et Chelef pour ne citer que celles-ci.

---

[1] Le programme a réellement démarré en 2010. Il sera question dorénavant de la période 2010-2014.

[2] Sources : *Décret exécutif n° 11/237 du 09/07/2011 portant déclassement des terres agricoles affectées pour la réalisation de logements publics et des équipements d'accompagnement dans certaines wilayas mentionnées à l'Article 1er et en annexe*. Journal Officiel de la République Algérienne Démocratique et Populaire (JORADP) n° 39 du 13/07/2011, pp. 3-6. De même que le : *Décret exécutif n° 11/239 du 09/07/2011 portant déclaration d'utilité publique l'opération relative à la réalisation de logements et d'équipements d'accompagnement dans certaines wilayas mentionnées à l'Article 5 et en annexe*. JORADP n° 39 du 13/07/2011, pp. 7-12.

[3] Le budget alloué à ce quinquennat s'élevait à 286 milliards de dollars. Source : Conseil des ministres. *Programme de développement quinquennal 2010-2014*. **[en ligne]**. (24/05/2010) Disponible sur : <www.mae.gov.dz/images/sce/programme-quinquennal.pdf> (consulté le 02/05/2016).

[4] Le prix du baril de pétrole Brent a évolué progressivement de 42 $ à 93 $ entre la période 2004-2014 marquant ses plus hauts niveaux entre 2010 et 2014 passant de 78 $ à 93 $, ce qui a profité à l'État algérien pour lancer les programmes de développement essentiellement en matière d'équipements. Source : Le portail d'information des cours du pétrole et du prix des carburants. *Prix du pétrole BRENT depuis 1990*. **[en ligne]**. (13/11/2013) Disponible sur : <http://www.prixdubaril.com/comprendre-petrole-cours-industrie/3892-prix-du-petrole-brut-brent-depuis-1990.html> (consulté le 30/08/2016).

[5] Source : icilome. *Bientôt près de 5.000 logements préfabriqués par an*. **[en ligne]**. Disponible sur : <https://mobile.icilome.com/news.asp?reg=AFRIQUE&id=16&idnews=795178> (consulté le 31/07/2022).

[6] Source :15-38 Méditerranée. *En Algérie, l'ambitieuse politique « Capitale, zéro bidonville »*. **[en ligne]**. (14/02/2019) Disponible sur : <https://www.1538mediterranee.com/en-algerie-lambitieuse-politique-capitale-zero-bidonville/> (consulté le 31/07/2022).

Annaba n'est pas en reste. En effet, elle a bénéficié durant cette même période (2010-2014) de l'inscription de plus de 50.000 logements[7] toutes formules confondues. Pour ce faire, des zones d'extension furent spécialement dégagées à cet effet pour servir de réceptacles à ces milliers de logements à travers le territoire de la wilaya au gré des disponibilités foncières et non des besoins notamment à El Bouni, Sidi Amar, Berrahal et Oued Aneb entre autres.

Ainsi le paysage urbain de la ville d'Annaba est en train de se remodeler par ces nouveaux quartiers dont la taille avoisine parfois celle de petites villes comme Boukhadra III et El Bouni III, les premières zones d'extension urbaine contemporaines à avoir émergé et objets de la présente recherche. Elles rappellent étrangement les ZHUN[8] des années 1970 (sauf dans de rares cas comme Kalitoussa à Berrahal) érigées à cette époque pour les mêmes raisons, c'est à dire afin de résorber la crise du logement et où le logement social était prévu en grande proportion.

Ces nouvelles urbanisations sont conçues selon un ou deux modèles réguliers conférant à l'architecture uniformité et monotonie en raison du coût plafonné[9] du m^2 bâti réduisant les façades à leur expression les plus simples ; ce qui rend difficile la lisibilité des quartiers et par conséquent l'orientation des visiteurs et/ou usagers.

Quant au découpage foncier, il se rapporte à de grandes mailles plutôt qu'à des parcelles de taille urbaine. Les constructions ou blocs de bâtiments réguliers y sont implantés tantôt contigus tantôt distants les uns des autres accusant d'énormes prospects et/ou espaces intercalaires, donnant paradoxalement le sentiment de surdensité. Or, l'expérience des ZHUN a démontré que ces espaces résiduels (peu ou pas aménagés) sont inutiles et posent le problème de leur gestion, outre leur statut indéfini qui les rend propriété de personne et de tout le monde en même temps. L'histoire urbaine des villes nous renseigne, à son tour, que chaque espace dans la ville classique répond à une fonction précise qu'il soit bâti ou non. Ces prospects sont donc la conséquence d'un usage peu rigoureux de l'espace.

[7] Source : Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture et de la Construction d'Annaba (DUAC). Mai 2013.
[8] ZHUN : Zone d'habitat urbain nouvelle est un grand ensemble d'habitat collectif instituée dans les années 1970 en Algérie par *la circulaire n° 355 du 19/02/1975*.
[9] Le prix du m² bâti social a été évalué à 28.000,00 DA pour la période 2010-2014 puis à 30.000,00 DA de 2014 à nos jours. Source : ALGERIE ECO. *Logements sociaux, les tarifs de cession connus.* **[en ligne]**. (08/01/2019) Disponible sur : <https://www.algerie-eco.com/2019/01/08/logements-sociaux-les-tarifs-de-cession-connus/> (consulté le 07/06/2019).

Pourtant, la loi cadre 90/29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme[10] fait mention de la non dilapidation du foncier qui tend à se raréfier à l'heure de l'urbanisation galopante. De part cette loi, l'État ambitionnait d'organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols (Article 1). Elle définit le POS entre autres instruments régulateurs (Art. 10) dont les objectifs sont de rationaliser l'utilisation de l'espace (Art. 11) et de fixer de façon détaillée la forme urbaine (Art. 31). Mais en réalité, la conception de cette dernière est laissée à l'initiative des maîtres d'œuvre et d'ouvrage qui évoluent malheureusement en l'absence d'un cadre législatif plus exhaustif.

Concernant la voirie, celle-ci même hiérarchisée ne se conjugue guère (si ce n'est rarement) avec les constructions et dans le cas contraire les alignements ne sont pas toujours homogènes et harmonieux tout le long des voies. Il arrive aussi que les pignons des immeubles font face à ces dernières, ce qui n'arrange pas les rares commerces de première nécessité aux rez de chaussées (RDC) de certains bâtiments censés favoriser la mixité fonctionnelle du fait qu'ils donnent sur des passages ou voies secondaires plutôt que primaires. Le réseau viaire est pour ainsi dire un ensemble de voies dénué de toute notion de " *rue* " que *le Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement* définit comme étant une " *voie bordée de maisons ou de murailles dans une ville ou un village. Élément essentiel de toutes les cultures urbaines, depuis l'Antiquité, elle y représente des aspects et y joue des rôles différents*. "[11]

Toutes ces conditions réunies ne sont pas favorables à l'émergence d'une forme urbaine compacte et homogène appelée à promouvoir un cadre urbain agréable à vivre. Il n'est pas sans rappeler l'effet de ce dernier sur le comportement des résidents de ces nouveaux quartiers dont la concentration de familles modestes, issues pour certaines des bidonvilles, n'arrange en rien la situation.

Le résultat est plutôt une composition urbaine éparse qui rappelle la ville moderne éclatée et contraste avec la ville ancienne compacte tant vantée par le mouvement post moderne à laquelle il prône le retour car génératrice de bien être et de convivialité en raison de la qualité

[10] JORADP n° 52 du 02/12/1990. Cette loi a été modifiée et complétée par *la loi 04/05 du 14/08//2004*, JORADP n° 51 du 15/08/2004.
[11] Merlin, P. et Choay, F. (1988) : *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Presses Universitaires de France, Paris, p. 593.

de ses plans. Une vision appuyée également par Lévy (1992)[12] qui affirme que la qualité urbaine est tributaire de la qualité de la forme urbaine. De même que Bohigas (1991)[13] qui prétend qu' " *un quartier est un endroit où les gens doivent vivre quotidiennement le plus confortablement possible, où ils doivent se retrouver et tisser des liens avec leur voisinage. C'est cette trame établie de* ***proche en proche*** *qui constitue une ville* "[14] ; qu' " *une ville en miettes est invivable (…) qu'un quartier structuré, une rue où l'on trouve des commerces, des librairies, des magasins beaux ou laids (…) toute cette diversité constitue des éléments importants pour la population. Sans eux, la cohésion sociale se délite, les individus se replient sur eux-mêmes, l'indifférence s'installe, l'identité collective s'essouffle.* "[15]

Des pratiques urbanistiques pourtant décriées mais qui continuent malheureusement à être usitées au moment même où les pouvoirs publics appellent à faire *la ville* et tentent d'élever Annaba au rang de métropole régionale et pourquoi pas méditerranéenne.

[12] Il a rédigé le livre *La qualité de la forme urbaine, Problématique et enjeux*, Institut français de l'urbanisme, Université de Paris VIII, 1992. **In** Panerai P., Depaule J-Ch, et Demorgan M, (1999) : *Analyse urbaine*, Éditions Parenthèses, Marseille, p. 154.

[13] Architecte et urbaniste espagnol contemporain. Il a mené la politique d'urbanisme de la ville de Barcelone pour les jeux olympiques de 1992. Pour ce faire, il a restructuré une cité historique en préconisant la continuité formelle tout en s'inscrivant dans la modernité. De même qu'il a intervenu sur ses banlieues.

[14] Bohigas O., *Les villes contribueront, beaucoup plus que les États, à la construction européenne*. **In** Edelmann F., (2003) : *Créer la ville, Paroles d'architectes*, Le Monde et Éditions de l'Aube, p. 28.

[15] Bohigas O., *Les villes contribueront, beaucoup plus que les États, à la construction européenne*. **In** Edelmann F., op. cit. p. 30.

PROBLÉMATIQUE :

Outre les équipements et les infrastructures, le logement[16] a de tout temps constitué la partie la plus importante dans la ville. Il traduit un besoin essentiel pour l'être humain, le préserve des dangers et lui assure intimité et sécurité ; mais également une préoccupation pour les autorités qui doivent assurer d'une manière ou d'une autre ce précieux sésame surtout dans des conditions extrêmes à savoir d'après guerre ou catastrophes naturelles.

L'État algérien à travers ses politiques de logement tente de s'attaquer de manière significative et définitive à la crise du logement qui ne cesse de sévir depuis l'indépendance, le poussant à produire le logement en masse. Sur les 2 millions[17] de logements inscrits et réalisés à travers tout le pays durant la période 2010-2014, Annaba a fait l'objet de l'inscription de plus 50.000[18] logements collectifs sur son territoire pour cette même période.

La rareté du foncier en raison de la saturation " *relative* " des anciens centres ainsi que leurs récents périmètres d'urbanisation respectifs a nécessité tantôt la révision des PDAU[19] tantôt le déclassement de maquis et forêts afin de dégager des zones d'expansion conséquentes nécessaires à un tel programme destinées essentiellement aux logements sociaux (LSL/LPL[20]) mais aussi promotionnels (LSP/LPA, LPP, LLV[21]). Prélevées sur le domaine privé de l'État, ces zones auxquelles on attribue de nouveaux vocables à savoir : groupement urbain, ensemble urbain, pôle urbain, etc. se situent dans les communes d'El Bouni, Sidi Amar, Berrahal et Oued Aneb.

Daïras	**Commu-nes**	**Formules**				**S/To-tal**	**Observations**
		LPL	**LPA**	**LPP**	**LV**		
Annaba	Annaba	/	600	1.478	/	2.078	/

[16] Le logement se définit comme étant un " *local ou ensemble de locaux formant un tout, destiné à l'habitation. (…) Le logement est une unité fonctionnelle où l'organisation de l'espace répond aux normes culturelles de la société de l'époque.* " Merlin**,** P. et Choay F. op. cit. p. 381.
[17] Noureddine, M. Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme, (2011) : « Financement de l'habitat, L'effort colossal de l'État » **In** *La revue de l'Habitat* n° 06, janvier 2011. Revue d'information du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, Alger, p. 3.
[18] Source : DUAC Annaba, Mai 2013.
[19] PDAU : Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.
[20] Logement public locatif (LPL) initialement dénommé logement socio-locatif (LSL).
[21] Logement promotionnel aidé (LPA) initialement dénommé logement socio-participatif (LSP), logement promotionnel public (LPP) et le logement location vente (LLV).

	Séraïdi	/	/	/	/	/	/
El Bouni	El Bouni	6.172	650	256	1.723	8.801	1.100 LPL à Berka Zerga 2.100 LPL à Aïn Djebara 900 LPL à Sidi salem
El Hadjar	El Hadjar	420	/	/	/	420	/
	Sidi Amar	2.830	/	284	/	3.114	1.900 LPL à El Gantra extension
Berrahal	Berrahal	5.920	300	575	900	7.695	1.920 LPL à Kalitoussa 1 3.500 LPL à Kalitoussa 2
	Tréat	340	/	/	/	340	/
	El Eulma	390	/	/	/	390	/
Chétaïbi	Chétaïbi	140	/	/	/	140	/
Berda	Berda	1.640	100	200	/	1.940	780 LPL à Harrouchi
	Oued Aneb	8.775	/	10.779	5.337	24.891	6.817 LPL à Draa Er'Rich 10.179 LPL à Draa Er'Rich
	Cheurfa	290	/	/	/	290	/
	Total	**26.917 soit 53,73 %**	**1.650 soit 3,30%**	**13.572 soit 27,09 %**	**7.960 soit 15,88 %**	**50.099 soit 100%**	/

Tableau n° 1 : Programme de logts notifié à Annaba durant la période 2010-2014.
Source : DUAC Annaba, 2019.

Leurs tailles avoisinent celle d'une petite ville ou ville moyenne,[22] éloignées parfois des noyaux originels ou à la lisière de ces derniers mais loin des axes importants de communication et ce pour des raisons de commodité ce qui constitue une première rupture d'ordre spatial.

Un tour d'horizon dans ces zones dont certaines sont achevées tandis que d'autres sont en voie de l'être et on est vite frappé par leur similitude avec les ZHUN des années 1970 malgré des changements dans les modes constructif[23] et financier.[24] Une conception moderne, éclatée et froide qui contraste avec le tissu traditionnel compact et chaleureux du noyau originel d'Annaba, ce qui constitue la deuxième rupture d'ordre conceptuel (formel).

En effet ces grands ensembles d'habitat collectif, emblème du mouvement moderne[25] dont le Corbusier est le principal précurseur, virent le jour dans les années 1930 et se répandirent dans les années 1950. Ils étaient " *destinés aux logements sociaux par centaines ou milliers, initialement sous équipés puis tardivement dotés d'équipements collectifs, commerciaux, sociaux ou culturels, comportent plusieurs bâtiments isolés en forme de barres et de tours construits selon une architecture uniforme* "[26] et " *aménagés selon une composition urbaine indépendante dont la conséquence est la profusion d'espaces intercalaires. Leur foncier ne fait pas l'objet d'un remembrement ou d'une subdivision en lots, ce qui les différencie des lotissements.* "[27] Qualifiés plus tard d'antagonisme de la ville, ils furent considérés à leur début comme la solution idoine à la crise de logement survenue après les guerres mondiales essentiellement en Europe et adoptés également par l'Algérie post indépendance durant les années 1970.

---

[22] L'Art. n° 04 de *la loi 06/06 du 20/12/2006 portant loi d'orientation de la ville.* JORADP n° 15 du 12/03/2006, pp. 15-16, donne une définition statistique de la ville. Avec un taux d'occupation par logement (TOL) national de 6,4 selon le RGPH 2008, on déduit qu'une agglomération urbaine, une petite ville et une ville moyenne comptent respectivement 781 logt, 3.125 à 7.813 logt et 7.813 à 15.625 logt.

[23] La préfabrication lourde ou légère qui générait rigidité et monotonie des bâtiments n'est plus de mise. Or, les retards qu'accusent actuellement les chantiers sont en phase de pousser l'État à réviser sa position vis-à-vis de la préfabrication. Il est question de robotiser l'outil de production et de l'intégration des corps d'état secondaires (CES).

[24] Les banques sont associées au financement du logement. Ce dernier est, désormais, considéré comme un produit commercial.

[25] Le mouvement moderne prône une architecture qui " *s'exprime par une rupture explicite avec les styles et traditions du passé (…), par l'utilisation systématique, à partir des années 1920, des matériaux nouveaux (béton, acier) et de leurs nouvelles possibilités structurales qui permettent la conquête de la hauteur (…), par l'importance accordée aux notions de prototype et de standard (…), recherches de préfabrication partielle ou totale (…), par son idéal de pureté que traduit sa répudiation de l'ornement et du décor (…)*. " **In** Merlinn P. et Choay F. op. cit. pp. 423-424.

[26] Merlin P. et Choay F. op. cit. pp. 320-321.

[27] Gauthiez B. (2003) : *Espace urbain, Vocabulaire et morphologie,* Éditions du Patrimoine, Paris, p. 86.

Une forme d'urbanisation pourtant décriée depuis cette date par le mouvement post moderne[28] dont Charles Jencks est le principal instigateur. Il prône un retour à la ville traditionnelle sans pour autant omettre les acquis de la modernité. Thème tournant ainsi autour de la ville, trois (03) définitions se rapportant à cette dernière ont été jugées nécessaires car complémentaires à savoir que :

1- la ville est " *la concentration d'édifices, d'infrastructures techniques, de plantations réunis sur un territoire restreint et par la manière dont s'établissent l'aménagement (…) la relation et le rapport entre eux*,"[29]
2- qu'elle se caractérise par " *l'agglomération de constructions (…), certains traits sociaux de la population (…), des activités professionnelles diversifiées (…), une certaine dimension*, "[30]
3- et qu'elle est " *l'imbrication des trois ensembles suivants : le réseau des voies, les découpages fonciers et les constructions.* "[31]

Ces critères réunis constituent selon Frick (2007) " *la condition fondamentale à la naissance d'un lieu (…) si bien qu'à partir de là, une zone devient de la ville ou de la non ville.* "[32]

Cette entité aussi complexe et fascinante a fait et continue de faire l'objet d'études par bon nombre de spécialistes notamment Lefebvre (1966) qui s'est inquiété du manque de sociabilité que renvoyait le schéma simpliste des grands ensembles s'interrogeant sur les formes urbaines qu'il a cautionné dans son livre " *Le droit à la ville* "[33] ou Saïdouni (2000) qui a décelé l'effet du cadre urbain sur le comportement des habitants. Il rapporte que " *la ville n'est pas seulement faite de fonctions, d'usages et de rapports sociaux, c'est aussi des*

[28] Le terme post moderne fut utilisé pour la première fois vers la fin des années 1950 puis intègrera le vocabulaire architectural grâce au critique Charles Jencks durant les années 1970. Ce terme " *qualifie globalement les réactions idéologiques et formelles d'un ensemble d'architectes contre le mouvement moderne sous les chefs d'accusation multiples : évolution vers un nouvel académisme, échec du projet social, insuffisance sémantique et « ennui » dégagé par l'éthique et l'esthétique de la fonctionnalité, absence de références à la tradition et antihistoricisme. (…).*" **In** Merlin P. et Choay F. op. cit. p. 529.

[29] Frick D. « *Éléments urbanophobes dans l'idéologie urbaine du mouvement moderne* ». **[en ligne]**. (08/03/2007). P. 1. Disponible sur : <www.ohp.univ-paris1.fr/Textes/Dieter.pdf> (consulté le 20/09/2017). Cette définition revient à Ildefonso Cerdá, ingénieur-architecte espagnol. De part son précieux ouvrage Teoria general de l'urbanización qu'il rédigea en 1867, Cerdà " *entendait donner un statut scientifique à la création et à l'aménagement des villes.* " **In** Merlin P. et Choay F., op. cit. p. 683.

[30] Merlin P. et Choay F. op. cit. p. 706.

[31] Panerai P., Depaule J-Ch, et Demorgon M., op. cit. p. 75.

[32] Frick D., « *Éléments urbanophobes dans l'idéologie urbaine du mouvement moderne* ». **[en ligne]**. (08/03/2007). P. 2. Disponible sur : <www.ohp.univ-paris1.fr/Textes/Dieter.pdf> (consulté le 20/09/2017).

[33] Lefebvre H., (1966) : *Le droit à la ville, Paris*, Anthropos. **In** Panerai P., Depaule J-Ch. et Demorgon M., op. cit. p. 155.

formes et des paysages *qui stimulent positivement ou négativement notre sensibilité* "[34] ou encore Baïetto (1974) qui tente une nouvelle approche conceptuelle de la ville et notamment de l'espace public en s'opposant aux routes et aux carrés de verdure hygiénistes dans la ville. Il affirme que " l*'espace public devrait être la structure même de la forme à venir : il s'agissait bien de l'espace urbain, lieu fondateur de la ville* "[35] ; convaincu qu'il est de la complémentarité et non de la concurrence entre l'automobile et les transports en commun où il est utile de conjuguer vélo, train et autres moyens de transport en commun à accompagner nécessairement par une prise en charge paysagère des voies. Par là, Baïetto veut réhabiliter la notion de quartier où la plupart des besoins y sont satisfaits, " *un quartier où au delà du nécessaire, on puisse se déplacer pour son plaisir, pour flâner, pour regarder autre chose que son poste de télévision.* "[36] Ces études ne sont malheureusement pas prises en compte en Algérie et encore moins à Annaba.

En outre, l'embellie financière engrangée par la fiscalité des hydrocarbures dont le pays a fait l'objet courant la décennie 2004-2014[37] et la quote-part faramineuse destinée au secteur de l'Habitat durant le 3e quinquennat (2009- 2014) à hauteur de 50 milliards de dollars soit plus du 1/6 du budget alloué à ce dernier qui s'élevait à 286 milliards de dollars et l'appel incessant mais un peu tardif des autorités à faire de *la ville* formulé lors des assises nationales de l'urbanisme (les premières depuis l'indépendance) organisées courant le mois de juin 2011 à Alger[38] venues clôturer les rencontres régionales les précédant n'ont pas non plus donné de meilleurs résultats à savoir de nouveaux quartiers plus harmonieux parfois de la taille de petites villes et destinés à toutes les couches de la société. Des quartiers structurés et hiérarchisés (grâce aux rues, place placette, jardin public, etc. et au découpage équilibré des îlots) qui tiennent compte de la morphologie et de la topographie du terrain mais aussi des traces des découpages fonciers antécédents, des équipements structurants qui marquent l'espace et orientent les habitants, des constructions contiguës insérées dans des parcelles assurant un tissu dense, à l'architecture soignée et variée, alignées sur des rues abritant logements et autres fonctions commerciales et/ou de services, des voies plantées qui appellent

[34] Saidouni M., (2000) : *Éléments d'introduction à l'urbanisme*, Casbah Éditions, Alger, p. 65.
[35] Hayer D., (2005) : *Fabriquer la ville autrement, Jean-Paul Baïetto (1940-1998) : portrait d'un aménageur*, Éditions Le Moniteur, Paris, p. 59.
[36] Hayer D., op. cit. p. 29.
[37] Une période qui correspond aux 2e (2004-2009) et 3e (2009-2014) quinquennats.
[38] Un projet de la refonte de *la loi cadre 90/29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme*, JORADP n° 52 du 02/12/1990 a vu le jour en 2020 et l'Université Badji Mokhtar Annaba (notamment le Département d'Architecture) a été sollicitée pour donner un avis. L'espoir demeure que cette mouture apporte une nouvelle vision de la conception des villes en adéquation avec ce qui se fait à l'échelle internationale.

à la flânerie et desservies par les transports en commun. Des quartiers auxquels on laisse le temps d'évoluer sereinement quelques soient les techniques constructives. Or, le résultat est tout autre.

En effet, les nouvelles zones d'extension réalisées à Annaba en un temps relativement court, où le logement social se taille la part du lion, ne diffèrent guère des ZHUN des années 1970.

CHOIX DU TERRAIN D'ÉTUDE :

Il sera question dans la présente recherche d'El Bouni III et de Boukhadra III dans la commune d'El Bouni. Contigües l'une à l'autre, leur conurbation a donné naissance à une ville moyenne. Réalisées selon un ou deux modèles réguliers préalablement établis à l'architecture uniforme que l'on adapte à toute forme de terrain et de topographie sous forme de barres et de tours isolées les unes des autres, implantées dans de grandes mailles ; les voies sont livrées avec un minimum (chaussée et trottoirs) dénuées de tout aménagement paysager. Et quand ce dernier est pris en compte, il est de moindre qualité. Les équipements sont publics,[39] essentiellement éducatif (école, CEM et/ou lycée), sanitaire (dispensaire) et occasionnellement commercial (marché), édilitaire (sûreté urbaine) et sportif (terrain ou salle de sport) qui restent malgré tout insuffisants à la vie de tous les jours, mais aussi pour prétendre faire *la ville*, car c'est aussi la manière d'agencer ces espaces et constructions entre eux qui font ou non la ville. La question qui nous interpelle alors est la suivante :

Qu'est ce qui explique la permanence de cette forme d'urbanisation qui continue à reproduire la ville selon un modèle urbanistique pourtant si décrié à l'échelle nationale qu'internationale ?

HYPOTHÈSES :

La présente recherche aura à vérifier les hypothèses selon lesquelles :

1- la permanence de cette forme d'urbanisation s'explique par la permanence d'une crise de logement que l'on gère toujours dans l'urgence grâce à la politique des chiffres

[39] Combinés aux logements, ils continuent de nos jours à constituer un mécanisme de protection sociale.

certes incontournable mais insensible à la qualité urbaine produite par ce modèle urbanistique car courant et rodé. Il permet un gain de temps appréciable aussi bien lors de sa conception que de sa mise en œuvre, reconduisant les paysages urbains des années 1970 et des pratiques urbanistiques pourtant décriés sur la scène internationale,

2- cette persistance s'explique, également, par l'absence d'une politique urbaine qui met en exergue le modèle de ville auquel l'État algérien aspire ainsi que les textes législatifs qui recadreront la production qualitative de cette dernière.

OBJECTIF :

Quant à l'objectif de la présente recherche, il consiste à cibler les failles de la politique urbaine nationale ainsi que le décalage qui existe entre le discours officiel et le terrain, de se mettre au diapason des nations développées (unanimes quant au retour à la ville traditionnelle[40]) qui misent sur le bien être des citoyens à travers la valorisation du cadre urbain dans lequel ils évoluent puisque moultes études ont démontré l'impact de ce dernier sur le comportement des habitants de même que le coût exorbitant nécessaire aux opérations de rattrapage urbanistique et le peu de résultats que cela engendre.

[40] Cette recommandation fait partie d'une série d'autres établies par le Conseil européen des urbanistes (CEU) créé en 1985. Il regroupe 29 instituts nationaux d'urbanistes et associations de 27 pays européens. Ce regroupement participe entre autres à " *la production et la diffusion des idées et des bonnes pratiques entre les associations membres.* " Source : SFU. *Conseil Européen des Urbanistes European Council of Spatial Planners – ECTP-CEU*. **[en ligne]**. (26/02/2015) Disponible sur : <https://www.urbaniste.com/conseil-europeen-des-urbanistes/ > (consulté le 22/07/2022).

MÉTHODOLOGIE :

L'observation sur le terrain des récentes zones d'extension dont a bénéficié la ville d'Annaba notamment celles qui poussent sur les monts des communes d'El Bouni et Sidi Amar (entre autres communes) et jouxtant la Route Nationale (RN) 16 semblent se rejoindre pour faire conurbation et donner naissance à une ville par le logement notamment le logement social appelé communément Logement Public Locatif (LPL).

Leur intrigante ressemblance avec les ZHUN des années 1970 à savoir des bâtiments à la teinte blanchâtre et à l'architecture uniforme et monotone, souvent distants les uns des autres et rarement contigus, le sous équipement, la concentration de familles aux revenus modestes, etc. nous pousse à nous poser la question : le pourquoi de ce résultat urbanistique ? malgré la volonté des autorités du moins en se référant aux discours officiels et aux moyens démesurés mis à la disposition du secteur de l'Habitat pour faire la ville au sens classique du terme. Il est clair que le but était d'abord de répondre à une crise aigue du logement qui l'empêche de faire taire les critiques à l'échelle nationale et rattraper le retard pour s'accorder avec le discours sur la ville à l'échelle internationale notamment celui du Conseil européen des urbanistes (CEU). Ce dernier s'est employé en 1998[41] à élaborer une nouvelle charte de l'urbanisme plus adaptée au 21ème siècle afin de rénover la manière de concevoir et d'aménager les villes tout en prenant en compte l'ambiance traditionnelle des villes classiques et redécouvrir à nouveau leur convivialité.

Notre expérience urbanistique qui a démarré dans les années 1970 par la création de six (06) ZHUN au total essaimées sur le territoire de la wilaya d'Annaba afin de résorber la crise de logement qui a sévi dans le pays bien avant l'indépendance en raison de la rudesse de la campagne (sécheresses, famines, outils rudimentaires qui rendaient le travail de la terre pénible, …) qui faisait fuir ses paysans, à la recherche d'un mode de vie moins rigoureux, moins contraignant, plus facile peut être et qui leur était interdit pour se prolonger de nos jours, toujours à la recherche d'un travail ou de services qui n'existent pas sur leurs lieux de résidence originels. Une expérience urbanistique qui continue toujours dans la même lignée en raison de la persistance de la crise de logement grâce à un modèle urbanistique jugé rodé et maîtrisé que l'on reconduit dans les récentes urbanisations au niveau des zones d'extension

[41] Tétard J-P, (2002) : *La nécessaire reconquête du projet urbain*, Éditions l'Harmattan, Villes et Entreprises, Union Européenne, P 133.

prévues à cet effet mais pourtant critiqué et rejeté aussi bien à l'échelle nationale qu'internationale.

La présente recherche, tournant ainsi autour de la ville et de ses extensions urbaines qui avoisinent parfois si ce n'est souvent la taille de villes, a nécessité de recourir à la méthode déductive jugée plus appropriée au thème qui traite de la ville dont la naissance remonte à la nuit des temps constituant une longue Histoire, des histoires. Il sera question également de la méthode comparative comme méthode sous jacente à la méthode déductive afin de faire le parallèle entre les ZHUN des années 1970 et les récentes zones d'extension urbaine érigées durant la période 2010-2014.

DÉMARCHE :

La consistance du travail et la quantité d'informations traitées a fait que la recherche a été scindée en trois parties :

- dans un premier temps, il est question de faire un bond dans le passé afin de puiser dans l'histoire urbaine des villes, les raisons qui poussent aujourd'hui les professionnels suivis des pouvoirs publics à vanter le modèle urbanistique de la ville classique pour laquelle ils prônent le retour depuis les années 1998. De tirer profit des expériences d'autrui dans le domaine des conception et aménagement des villes,
- puis dans un second temps, de braquer la lumière sur les différentes politiques urbaines et de logement de la jeune Algérie indépendante, des politiques qui ont mené aux ZHUN,
- enfin et en dernier, d'expliquer le processus d'urbanisation de la ville d'Annaba qui se fait dans la continuité depuis l'édification des ZHUN dans les années 1970 aux récentes zones d'extension urbaine érigées durant la période 2010 – 2014 ; de démontrer leur similitude malgré le discours renouvelé des autorités nationales sur la ville ; de tenter de comprendre les causes qui empêchent le retour à la ville traditionnelle autour de laquelle un consensus semble avoir été trouvé et adopté à la quasi unanimité.

Il est clair qu'à travers cette démarche, l'approche formelle sera la plus adaptée pour vérifier les hypothèses posées plus haut.

Ainsi, les trois (03) parties essentielles que comprendra la présente recherche, totaliseront en tout sept (07) chapitres à savoir :

- **le premier chapitre :** traite de la ville classique traditionnelle dont la naissance remonte à plus de deux (02) millénaires,
- **le second chapitre :** se rapporte au premier renouveau dont a fait l'objet la ville à travers les recommandations du mouvement moderne,
- **le troisième chapitre :** concerne la remise en cause de la ville moderne prônée par le mouvement post moderne qui revendique le retour à la ville classique,
- **le quatrième chapitre :** rappelle les grandes périodes qui ont marqué les politiques urbaine et de logement en Algérie dans la mesure où le logement constitue la pierre angulaire de la ville et un dispositif de protection sociale conjugué aux équipements publics,
- **le cinquième chapitre :** met l'accent sur les ZHUN des années 1970, outils de la politique du logement de l'Algérie jeune nation indépendante. Ce qui permettra dans le chapitre sept de faire le parallèle avec les récentes zones d'extension urbaine à Annaba érigées à partir de 2010. Ces dernières reconduisent le modèle urbain des ZHUN dans une grande proportion malgré les critiques portées à l'encontre de ce mode d'urbanisation,
- **le sixième chapitre :** abordera le processus d'urbanisation de la ville d'Annaba dans toutes ses phases depuis la présence romaine jusqu'aux premières heures de l'indépendance qui ont vu naître les ZHUN durant les années 1970 conçues sur le modèle urbanistique de la ville moderne et l'échec de leur restructuration prévue vingt ans plus tard par les instruments d'urbanisme afin de leur donner un caractère de ville.

Ce qui nous amènera au **septième et dernier chapitre** et à l'étude des nouvelles zones d'extension urbaine (avatars des ZHUN des années 1970) dont a fait l'objet Annaba durant la période 2010-2014 afin de tenter de comprendre et de démontrer le pourquoi de leur similitude avec les ZHUN au moment même où l'ensemble des professionnels et politiques se sont entendus sur le retour à la ville classique.

1ère PARTIE

CADRE THÉORIQUE DE LA FORMATION URBAINE DES VILLES

INTRODUCTION :

Depuis l'Antiquité, la création des villes était née de la volonté des puissantes civilisations et empires de contrôler des territoires stratégiques ; de princes, monarques et seigneurs de sédentariser des populations nomade marchande et/ou commerçante ou alors pour promouvoir une religion ; asseoir le développement économique des régions ; pour reconstruire ce que les guerres ont détruit ou encore pour améliorer l'existence des couches défavorisées dans des logements décents ; pour rééquilibrer l'armature urbaine afin d'endiguer un exode rural et/ou distribuer les richesses d'une manière plus équitable, etc. On comprend dès lors le poids accordé au logement afin de peupler les territoires.

Que la ville symbolise, alors, la puissance politique ou qu'elle soit à vocation commerciale, religieuse, sociale ou autre ; elles traduisent toutes une idée, des principes d'organisation dont il résulte une forme urbaine.

Le souci majeur de la présente recherche est de comprendre la manière et les idées qui ont prévalu à la conception de ces villes dont certaines ont transcendé les siècles tandis que d'autres furent implosées peu de temps après leur naissance : grandeur et décadence.

Prétendre faire le survol de ces dernières depuis l'Antiquité à nos jours relèverait de l'impossible vu son histoire plusieurs fois millénaire.[42] Il sera donc question de villes conçues à des périodes phares dont les principes ont longtemps été reconduits à travers les siècles. Ces principes trouvent leurs origines dans les croyances mystique, religieuse, esthétique, hygiéniste ou environnementale.

Cette première partie est un prélude à la troisième qui portera ainsi sur les zones d'extension urbaines récentes réalisées à Annaba durant la période 2010-2014. Le lecteur se demandera alors quel rapport ont ces dernières avec la ville d'une manière générale ? Il y a lieu de rappeler tout simplement que ces nouvelles zones d'extension avoisinent les tailles de villes sans en être réellement en raison de l'absence de critères qui caractérisent la ville dans ces entités. Cette volonté d'entamer ce travail par l'histoire urbaine des villes à travers le temps permettra de comprendre le pourquoi de la pérennité des formes urbaines classiques compactes et la critique portée à l'encontre des formes urbaines modernes éclatées reconduites malheureusement dans ces zones d'extension. Puiser dans l'histoire urbaine des villes permettra également de comprendre les raisons qui ont poussé les professionnels de

[42] Frankhauser, P. (1994). *La fractalité des structures urbaines.* Paris, France : Anthropos. P 13.

l'urbain et du comportement rejoints tardivement par les politiques à vanter les qualités de la ville traditionnelle et à encourager le retour au modèle urbanistique classique compact et ce depuis les années 1970. En effet 1972, année de l'implosion du premier grand ensemble (GE) du nom de Pruit Igüe aux États-Unis, a marqué le début du déclin de la ville fonctionnaliste éclatée préconisée par le mouvement moderne et la naissance du mouvement post moderne. Cependant et malgré l'embellie financière qui a caractérisé l'Algérie durant la période 2010-2014 et le discours renouvelé des politiques nationales qui appellent à faire *la ville,* ces récentes zones d'extension rappellent fortement les ZHUN des années 1970.

Thème tournant ainsi autour de la ville, ses trois (03) définitions précédemment citées ont permis d'établir une grille de lecture qui reste malheureusement tributaire de la disponibilité des données sur la ville en général. Cette grille est constituée :

de composantes :

- voies, découpages fonciers et constructions,

de critères :

- contiguïté, mixités sociale et fonctionnelle, taille,

et complétée d'autres informations jugées utiles, à savoir :

- les techniques constructives, les délais de réalisation et la richesse/pauvreté des résidents.

En outre, les plans des villes seront traités une première fois afin de mettre en évidence la structure viaire puis une seconde fois en négatif pour montrer les découpages fonciers et/ou la trame bâtie.

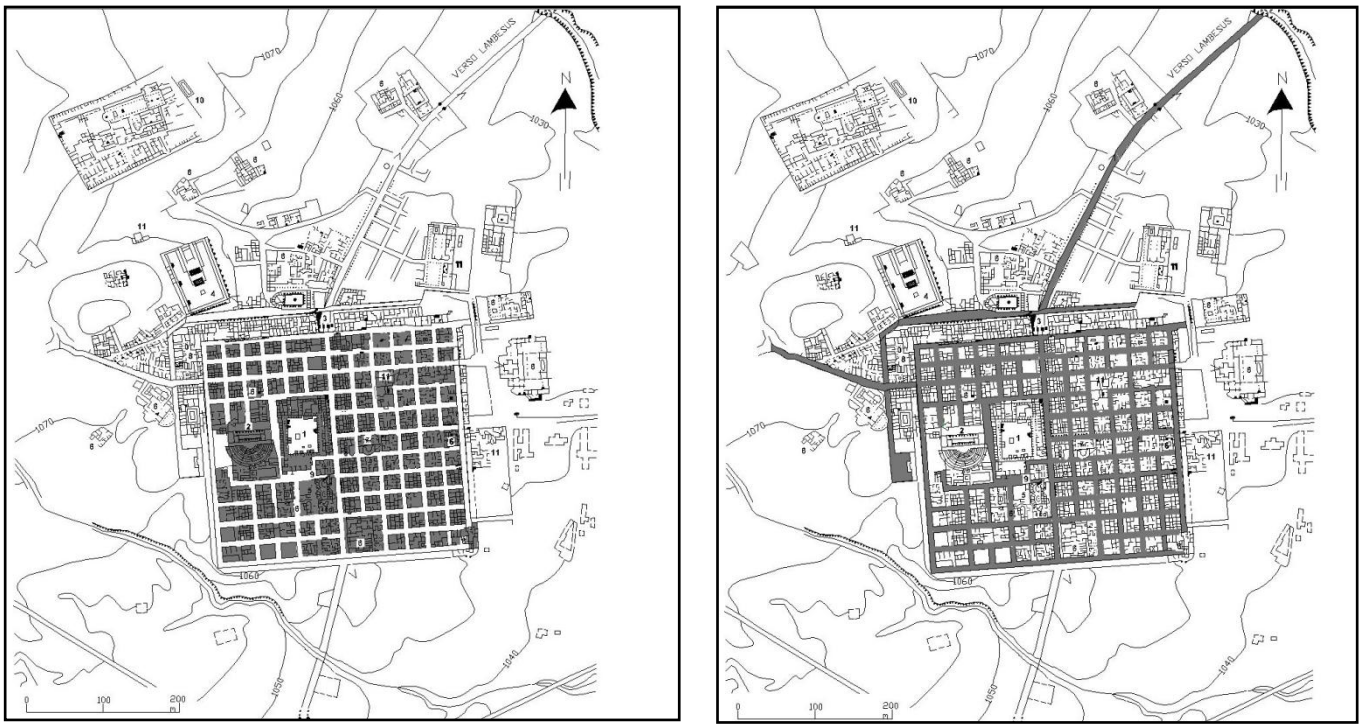
Le décompte débutera à partir de l'Antiquité car c'est aussi loin que la documentation nous a permis de remonter outre ses nombreuses traces encore visibles essentiellement dans le bassin méditerranéen.

CHAPITRE I : LA VILLE TRADITIONNELLE OU LA VILLE COMPACTE

1- La ville romaine : 8e s. - 5e s. av. J. C. :

L'organisation des villes remonte ainsi à très loin. Théâtre de la vie quotidienne des groupements humains, les hommes ont très tôt démontré leur capacité à organiser l'espace dans lequel ils évoluaient.

Guerriers et conquérants, les romains font prévaloir le côté pratique sur l'esthétique sans toutefois l'ignorer totalement. Peuple mystique également, il fait appel aux augures pour l'édification de ses villes. Les principaux fondements qui organisaient leur édification se rapportaient aux deux (02) axes fondamentaux : le Cardo orienté nord – sud et le Décumanus qui lui était perpendiculaire et orienté d'est en ouest. Ils mènent aux portes de la ville cernée de remparts afin d'assurer la sécurité de la population contre les envahisseurs nombreux en ces temps de rivalité. À leur croisement se trouvent le forum et les différents équipements publics qui constituaient le centre de la vie politique, économique et sociale par excellence. Les autres voies - rues de moindre importance étaient tracées parallèlement à ces deux axes.



Plan n° 1 : Plan de la ville de Timgad en Algérie, exemple type de l'urbanisme romain.
Source : Frankhauser, P. (1994). *La fractalité des structures urbaines.* Paris, France : Anthropos. P 18.

Ce découpage foncier génère des îlots de formes carrées ou rectangulaires subdivisés à leur tour en parcelles régulières qui reçoivent des domus ou insulas, ce qui dénote une certaine mixité sociale. L'introversion de ces constructions assure leur contiguïté et par conséquent la continuité urbaine. Elles sont parfois intégrées de commerces qui donnent sur les rues.

L'alignement est ainsi garanti et avec lui une certaine dynamique urbaine et mixité fonctionnelle.

En ces temps lointains, les romains construisaient avec de la pierre de taille, des briques pleines, etc. et s'élevaient grâce aux voûtes et arches héritées de leurs ancêtres les Étrusques. Ces techniques constructives nécessitaient du temps et permettaient à la ville d'évoluer lentement. Si toutefois elles semblent rudimentaires à première vue, cela a néanmoins laissé des chefs d'œuvre qui ont transcendé les siècles. Jugés en avance par rapport à leur temps, les bâtisseurs s'ingéniaient à inventer des solutions telles le système hydraulique du Colisée qui permettait d'alterner jeux de gladiateurs et jeux d'eau pour égayer les milliers de spectateurs dans les gradins.

L'ordre urbain était régi par des règlements qui assuraient le bon fonctionnement de la Cité.



Une domus.
Source : Pinterest.com **[en ligne]**. (n.d.). Disponible sur <https://www.google.com/search?q=domus+photo&tbm=isch&source> (consulté en Octobre 2019).



Une insula.
Source : Wikipedia.org **[en ligne]**. (n.d.). Disponible sur <https://www.google.com/search?source=univ&tbm=isch&q=insulas+photo&fir=x_> (consulté en Octobre 2019).



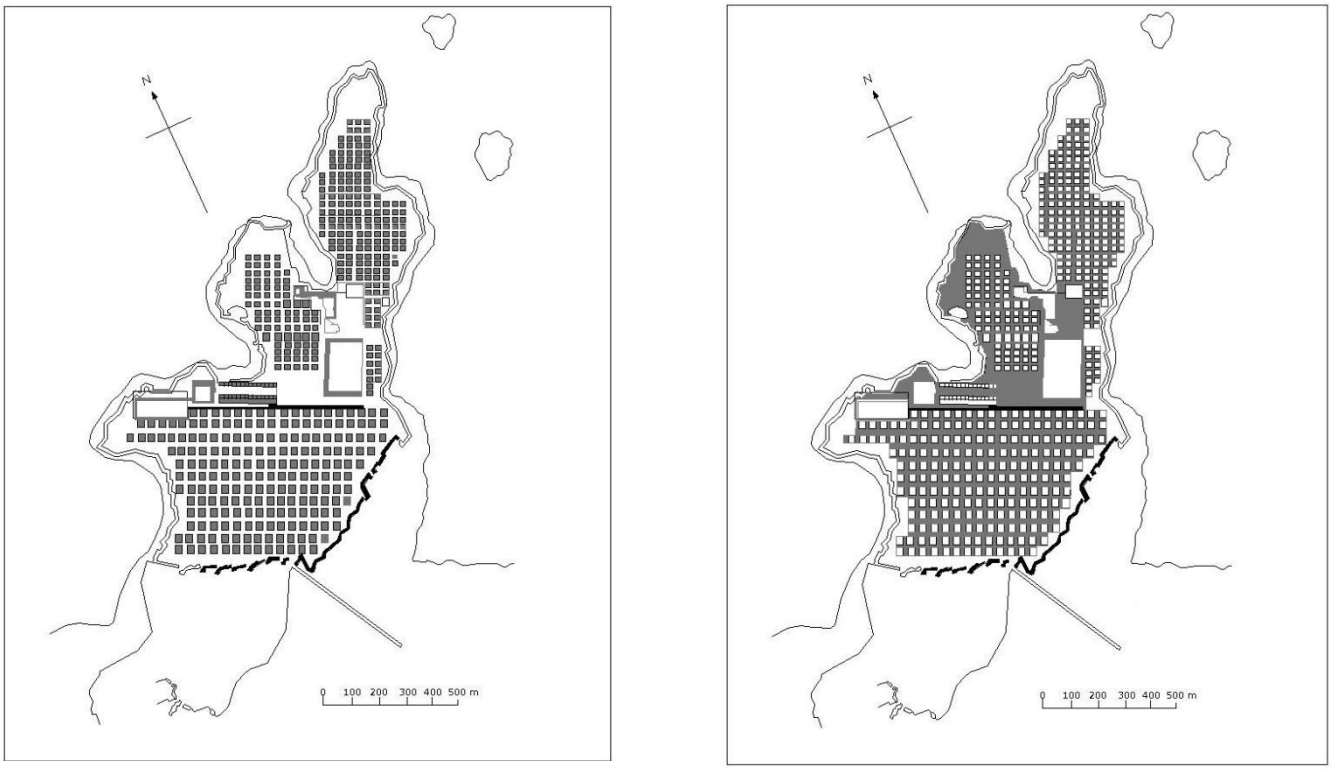
Le colisée (Rome).
Source : Alamy.com **[en ligne]**. (n.d.). Disponible sur <https://www.google.com/search?source=univ&tbm=isch&q=colis%C3%A9e+photo&fir> (consulté en Octobre 2019).

2- La ville grecque d'il y a 5 s. av. J.-C. :

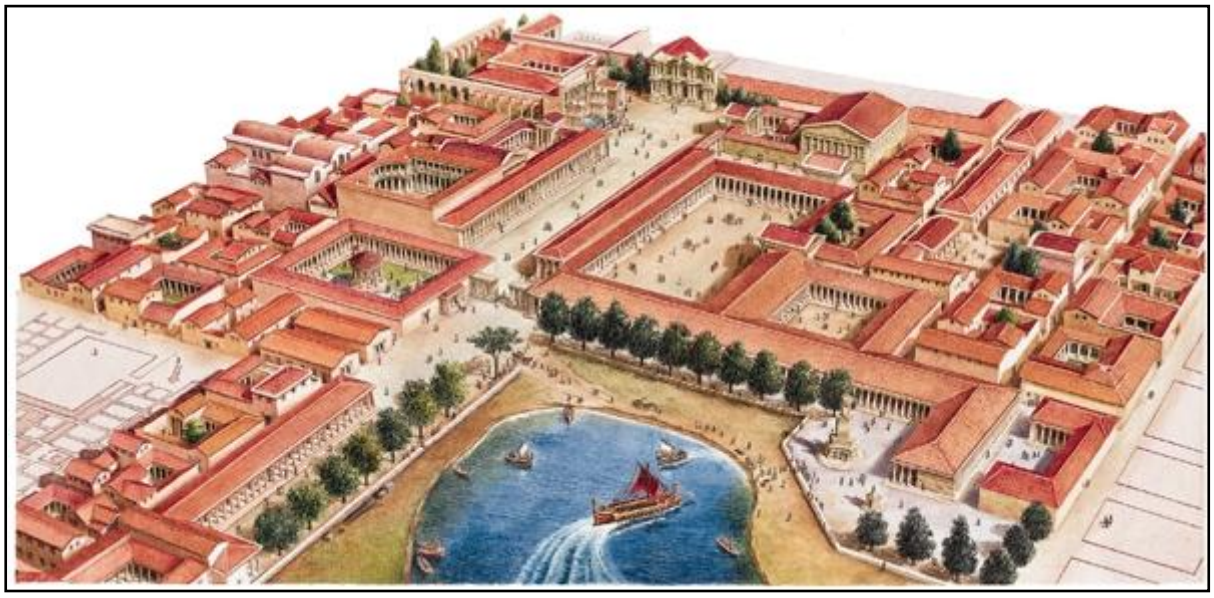
Les rivalités entre grecs et romains afin d'asseoir chacun sa suprématie sur le bassin méditerranéen n'ont pas empêché la similitude, du moins le rapprochement de leurs modes d'urbanisation respectifs. Connus pour leur sensibilité esthétique et leur raffinement, les grecs se sont affinés avec le temps. Au début, il existait une différence entre l'urbanisation publique et privée. La première planifiée et rigoureuse contrastait avec la seconde anarchique et inorganisée. Mais très vite des règlements d'intérêt général sont établis. Ils visaient surtout l'aspect hygiénique mais également l'ordre et l'utilisation rationnelle de l'espace.

Milet, ville grecque d'Asie mineure en est le parfait exemple : la trame viaire régulière s'est intégrée de manière rationnelle à l'irrégularité du terrain générant des îlots réguliers à leur tour. Les constructions y sont implantées alignées sur les voies assurant la continuité urbaine. Milet est un port qui donnait sur la mer méditerranée. Les négociants qui assuraient les échanges commerciaux, les voyageurs de tous bords devaient certainement procuraient une certaine mixité sociale.

À proximité du port, le cœur de la Cité lui venait en continuité. Lieu d'échanges par excellence, on y trouvait l'agora, le temple, les différentes échoppes. La ville était entourée de remparts pour se prémunir des attaques mais également pour démarquer l'intramuros de l'extramuros ou la Cité de la campagne.



Plan n° 2 : Plan de Milet (Asie Mineure, il y a 25 s.).
Source : Bonacorsi, G. *L'analyse urbaine : morphologie et architecture*. Communication présentée au Colloque international *Les tissus urbains*. (1-3 décembre 1987). Oran, Algérie. Alger : Ministère de l'Urbanisme et de la Construction. Enag/Éditions, (1989). P 276.



La ville de Milet (reconstitution de la partie du port).
Source : larousse.fr **[en ligne]**. (n.d.). Disponible sur <https://www.google.com/search?source=univ&tbm=isch&q=tentative+de+reconstitution+de+la+ville+de+Milet> (consulté en Octobre 2019).

Si un certain zoning semble transparaître dans le plan, la taille relativement petite de la ville amoindrit cet aspect.

Les techniques constructives étaient semblables à celles des romains à base de pierres de tailles, de briques pleines, etc. et à bras d'hommes ce qui allongeaient les délais d'exécution.

3- La ville arabo-musulmane : 6e - 14e s. :

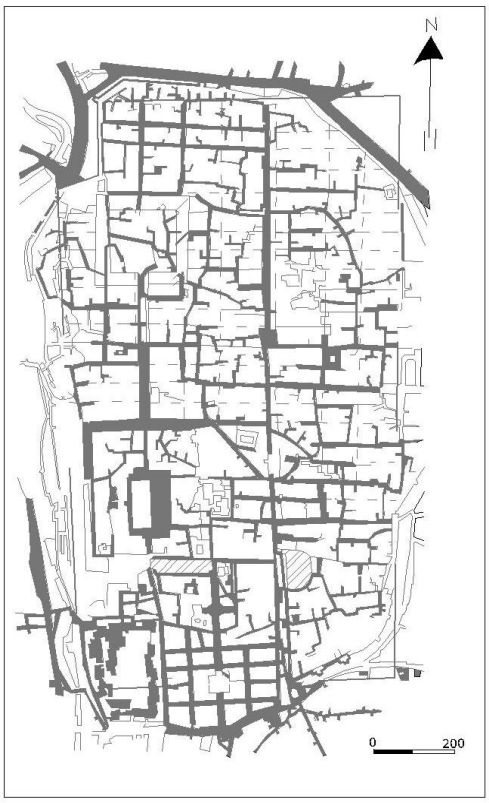
Si la Mecque est le lieu de naissance de l'islam c'est plutôt à Médine (Yethrib), où émigra le Prophète (QSSSL) après les exactions des mecquois, qu'apparaitront les balbutiements de l'urbanisme musulman guidé par sa parole et les préceptes religieux.

L'expansion de cette nouvelle religion suite aux conquêtes a permis la fondation de plusieurs villes en Asie (El Basra, El Koufa en Irak), en Afrique (El Kaïraouène en Tunisie) et en Europe (Grenade, Séville) pour ne citer que celles-ci. Les conquérants n'hésitaient pas alors à conjuguer leurs principes avec les traditions urbaines romaines, byzantines, perses, etc. des territoires nouvellement conquis.

Du fait que c'est la foi qui régissait la vie, c'est donc " *la mosquée qui crée la cité musulmane.* "[43] La première ainsi à être édifiée, elle occupait la place centrale et guidait le tracé de la ville. Les souks spécialisés, lieux de rencontres et d'échanges sont implantés le long des axes principaux qui mènent aux portes de la ville. Ils étaient larges et plus ou moins réguliers. Les habitations qui caractérisent la sphère privée et en nombre plus important essaimeront le reste de l'espace. Si leurs dimensions étaient variables, leur forme est souvent carrée ou rectangulaire. Elles occupaient la totalité de la parcelle et s'ouvraient au ciel par des patios. Fruit d'un brassage des civilisations, on peut avancer que le patio est le descendant de l'atrium romain. Pelletier et Delfante (2000) avançaient à propos de cette organisation qu'elle

[43] Marçais, G. (1940). *L'urbanisme musulman*. Cinquième congrès de la fédération des sociétés savantes de l'Afrique du Nord. Alger. 87 p. **In** Berry Chikhaoui I. et Deboulet A. (dir.). (2000). *Les compétences des citadins dans le Monde Arabe, Penser, faire et transformer la ville*. Paris, France : Karthala. P 42.

" *était rationnelle et donnait lieu à un zonage rigoureux.* "[44] Ceci est vrai. Néanmoins, il arrive que certains équipements qui ne portent pas atteinte à la vie privée sacrée et respectent la tranquillité des quartiers résidentiels y soient édifiés tels les hammams, les medersas, etc. Ces constructions sont contigües voire mitoyennes grâce au " *don du mur* "[45] qui génère la compacité du tissu urbain entre habitations et édifices publics et privés. Ces deux (02) principaux fondements de l'urbanisme musulman (du fait qu'il est régi par la foi même) sont appuyés par les paroles du Prophète (QSSSL) qui dit : " *Que personne d'entre vous n'empêche son voisin d'enfoncer une poutre dans sa maison* "[46] ou " *Que celui qui édifie une construction, prenne appui sur le mur de son voisin* "[47] rapportée par Ibn Hanbal.[48] Cet essaimage constructif donnait naissance à un réseau de voies ramifiées irrégulières et moins larges que les axes principaux. Elles se terminaient parfois en impasses. Ce qui leur conférait un aspect de spontanéité en apparence et d'ordre imperceptible aux profanes. Quant aux règlements d'urbanisme, ils ont commencé à voir le jour à partir du 3e s. de l'Hégire (9e s. de l'ère Chrétienne).





[44] Pelletier, J. et Delfante, Ch. (2000). *Villes et urbanisme dans le monde*. Paris, France : Éditions Armand Colin, P 122.
[45] Berry Chikhaoui I. et Deboulet A. (dir.). Op. cit. P 45.
[46] Berry Chikhaoui I. et Deboulet A. (dir.). Op. cit. P 46.
[47] Ibidem.
[48] Fondateur de l'école Hanbalite, une des quatre grandes écoles juridiques musulmanes.

Plan n° 3 : Plan de la ville de Damas en Syrie, traduisant le tissu islamique.
Source : Pelletier, J. et Delfante, Ch. (2000). *Villes et urbanisme dans le monde.* Paris, France : Armand Colin. P 123.

Au 19e s. le déclin de la civilisation ottomane, la dernière à porter l'étendard de l'islam, a stoppé le développement des villes musulmanes. Elles deviennent les proies des puissances coloniales en soif d'expansion et de spoliation des richesses. Ils importent avec eux leur mode de vie et leur manière de concevoir les villes ignorant délibérément la culture et les traditions des autochtones. Toujours est-il, ce mode d'organisation est toujours d'actualité notamment dans les communautés conservatrices. Tel est le cas du Ksar Tafilelt au M'Zab qui a fait l'objet d'une reconnaissance internationale.[49]



Vue aérienne du Ksar.
Source : Facebook [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur : <https://ar-ar.facebook.com/ghardaianews1/posts/4074762812595244/> (consulté en Octobre 2019).

[49] Ksar Tafilelt dans la wilaya de Ghardaïa a vu le jour grâce à la fondation Amidoul constituée par Ahmed Nouh en 1997. Une expérience unique en l'an 2000, date des premières distributions des maisons au nombre d'un millier et inaugurée par feu le président A/Aziz Bouteflika en 2004. Elle se distinct par son approche sociale, urbanistique et écologique : îlots composés d'une trentaine de maisons, matériaux locaux (pierre, plâtre, chaux), rues étroites adaptées au climat chaud créant de l'ombre et cassant les vents de sable, maisons à cour et fenêtres en moucharabiehs, déchets recyclés, eaux usées traitées assurant 50% de l'irrigation, communauté soumise à la touisa. Le ksar a remporté le prix de la *Ligue Arabe pour l'environnement* (2014), le premier prix de *La ville durable lors de la COP 22 à Marrakech* (2016) et le prix « *Energy globe national Award* » en 2020. Source : Wikipedia.org **[en ligne]**. (19/06/2022 : date de modification). Disponible sur : <https://fr.wikipedia.org/wiki/Ksar_Tafilelt> (consulté en Avril 2022).



Vue générale sur le Ksar.
Source : TSA Algérie. **[en ligne]**. (n.d.). Disponible sur <https://www.facebook.com/pg/Ksar-Tafilelt-112639160319803/photos/> (consulté en Octobre 2019).



Passage couvert et fenêtres en moucharabieh donnant sur une rue étroite du Ksar.
Source : fibladi.com **[en ligne]**. (n.d.). Disponible sur : <https://prescriptor.info/site/3197/la-cite-tafilelt-tajdite-vers-une-reinvention-du-ksar> (consulté en Octobre 2019).

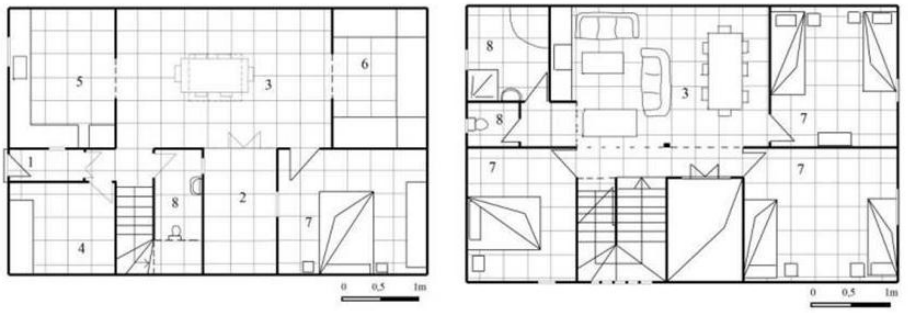


Utilisation des matériaux locaux.
Source : Geo.fr *Ksar Tafilelt, utopie éco-citoyenne devenue réalité aux portes du Sahara algérien*. **[en ligne]**. (n.d.). Disponible sur : <https://www.geo.fr/environnement/ksar-tafilelt-utopie-eco-citoyenne-devenue-realite-aux-portes-du-sahara-algerien-187062> (consulté en Octobre 2019).



L'étroitesse des ruelles crée un microclimat permettant de jouir de l'extérieur.
Source : tafilelt.com [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <http://tafilelt.com/site/vues-generales/nggallery/slideshow> (consulté en Octobre 2019).

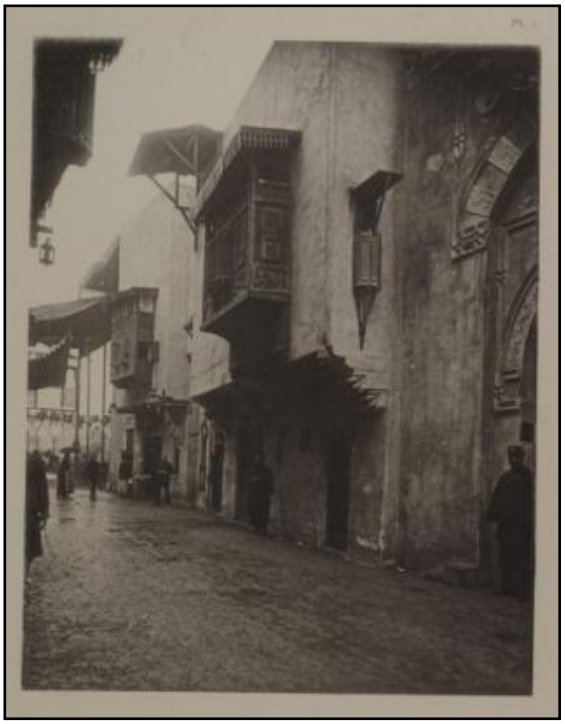
Figure 8. Plan of a house Tafilelt (medium house)



1. Entry
2. La cour
3. Le patio
4. Office
5. Kitchen
6. Chamber of the loom
7. Bed room
8. Toilets.

Plans d'une maison moyenne.
Source : At M'Zab…une adresse pour la civilisation. [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://www.atmzab.net/index.php?option=com_content&view=article&id=1725:tafilelt,-a-community-project-to-preserve-the-m’zab-valley=&catid=92&Itemid=126> (consulté en Octobre 2019).
1(entrée), 2(cour), 3(patio), 4(bureau), 5(cuisine), 6(métier à tisser), 7(chambre à coucher), 8(SDB, WC).

Avant de clore cette introduction à l'urbanisme musulman, il y a lieu de noter donc que ce type d'urbanisme a induit une architecture assez typique. Elle sacralise la vie privée en usant d'éléments architectoniques. Les murs extérieurs sont aveugles et quand ils sont percés d'ouvertures, ces dernières sont situées à l'étage derrière des moucharabiehs. Les portes d'accès aux couleurs de bois se trouvent à l'avant de chicanes et intercalées par rapport à celles de la rive d'en face. Quant aux terrasses, elles sont protégées du vis-à-vis par des murets mettant en application une fois de plus la parole du Prophète (QSSSL) : " *Pas de dommage profitable ou non,* "[50] de manière à empêcher tout abus de droit. Si l'exhibition de la richesse en ces temps était proscrite, l'intérieur des constructions (habitations, mosquées, palais, etc.) était parfois impressionnant.

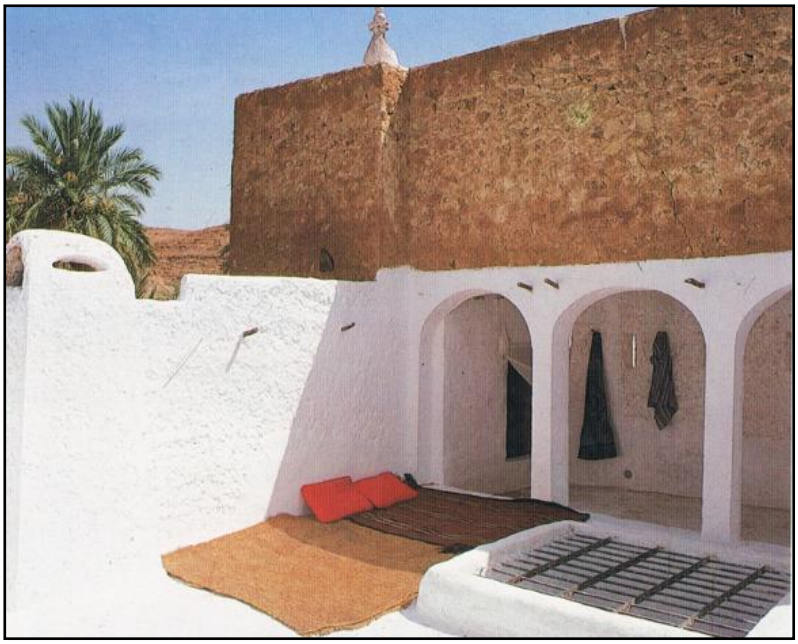


Fenêtres derrière des moucharabiehs donnant sur une ruelle du Vieux Caire (Égypte).
Source : TIMEA Visual Materials (1772). [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur : <https://scholarship.rice.edu/handle/1911/9976?show=full> (consulté en Octobre 2019).

[50] Berry Chikhaoui, I. et Deboulet A. (dir.). Op. cit. P 47.



Ruelle de la Casbah d'Alger (Algérie) : portes d'accès des maisons.
Source : Sissi traveltips.com [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://www.sissi-traveltips.com/casbah-dalger-lame-de-la-ville/> (consulté le 03/08/2022).



Terrasse d'une maison traditionnelle au M'Zab (Algérie).
Source : OpenEdition Journals [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://journals.openedition.org/mediterranee/12420?lang=fr> (consulté en Octobre 2019).



Patio d'une maison traditionnelle en Syrie : une richesse cachée.
Source : Wordpress.com [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://apropos2francisation.wordpress.com/2016/03/22/la-maison-traditionnelle-en-syrie/> (consulté en Octobre 2019).



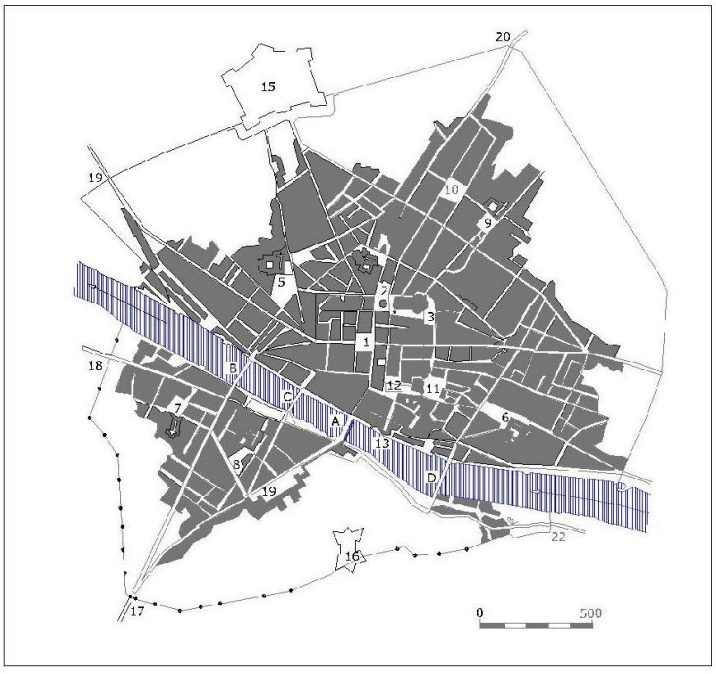
Patio d'une maison traditionnelle en Syrie : Beit al-Aqad, une richesse cachée.
Source : Douce Cahute. [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://maison-monde.com/beit-al-aqad-maison-traditionnelle-de-damas/> (consulté en Octobre 2019).

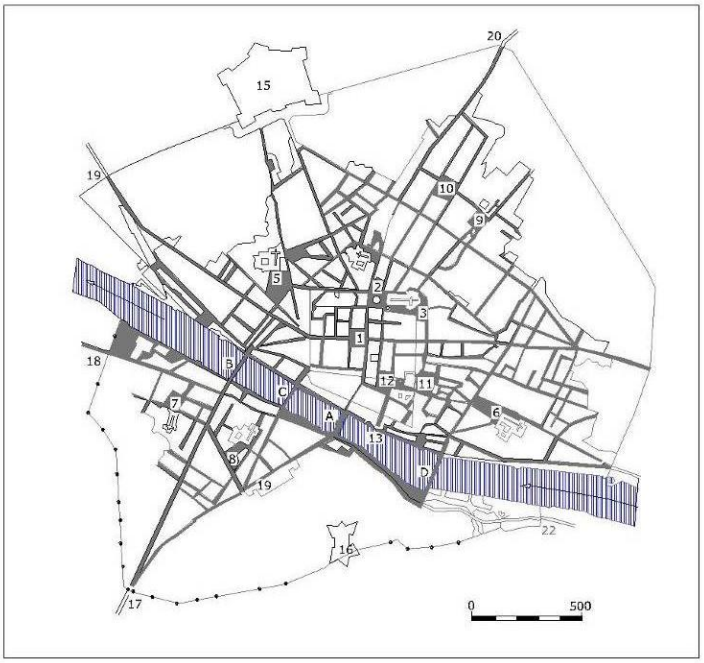


Patio d'une maison traditionnelle en Syrie : une richesse cachée.
Source : alamy.com [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://www.alamyimages.fr/photos-images/maison-syrienne-traditionnelle.html> (consulté en Octobre 2019).

4- La ville médiévale ou la ville labyrinthe : 10e s. - 14e s. :

Au 10e s. l'empire romain décline et avec lui les villes qui tombèrent en ruine. En ce temps, l'expansion de la Chrétienté a renforcé le rôle des églises qui exerceront et imposeront leur autorité aux seigneurs et leurs sujets. Les villes existantes s'étendent (tel est le cas de la ville de Florence) tandis que de nouvelles apparaissent.

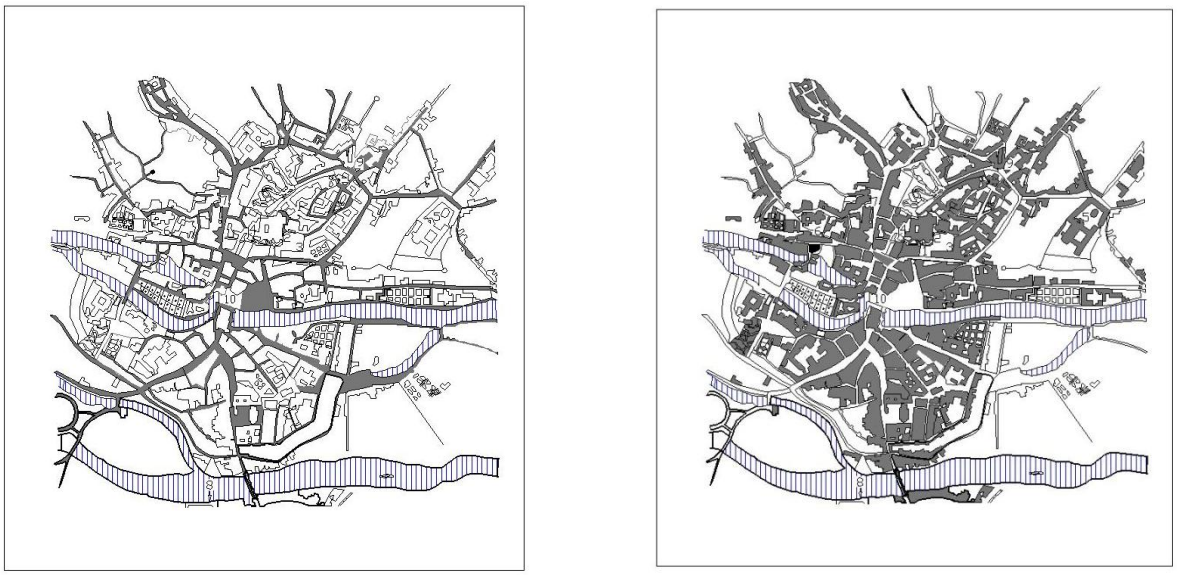




Plan n° 4 : Plan de la ville de Florence (Italie).
Source : Frankhauser, P. (1994). *La fractalité des structures urbaines.* Paris, France : Anthropos. P 22.
(1)le vieux marché, (2)le baptistère, (3)la cathédrale, (4)à(10)les monastères et églises, (11)à(14)les palais, (15)et(16)les bastions, (17)à(22)les portes, (A)à(D)les ponts.

Religieuse, économique, historique, géographique, juridique, sociale ou politique, les logiques qui ont prévalu à l'édification des villes médiévales sont bien nombreuses. Ce qui ne permet pas leur classement typologique. La ville médiévale n'est donc pas le fruit de théories urbaines ou de jeux savants des espaces. Egli (1962) impute cela à " *l'absence d'un concept général, où l'on observe plutôt un ordre naturel.* "[51] Certains centres urbains (ou villes) se constituaient ainsi autour de monastères ou lieux de cultes qui servaient de refuges en cas d'invasions.

Quant au reste des fonctions, elles étaient implantées naturellement en fonction de leur rôle dans la communauté. Les châteaux des seigneurs autour desquels s'agglutinaient des habitations constituaient aussi des centres politique et économique. Au 11e s. quand la fonction marchande s'est développée, les centres urbains se formaient alors autour des marchés.



Plan n° 5 : Plan de la ville de Bamberg (Allemagne).
Source : Frankhauser, P. (1994). *La fractalité des structures urbaines*, Paris, France : Anthropos. P 21.
(1)cathédrale, (2)à(3)résidences épiscopales, (5)à(8)couvents et églises anciennes, (10)hôtel de ville.

[51] Egli, E. *Geschichte des Stadtebaues*, volume 2. Eugen Rentsch Verlag, 1962. **In** Frankhauser, P. Op. cit. P 21.

Dans les villes médiévales, le tracé des rues était sinueux au départ ensuite de plus en plus droit. Étroites, elles répondaient parfois à des fonctions spécialisées et précises. Les îlots et parcelles ainsi constitués étaient de formes régulière (radioconcentrique ou orthogonale) ou irrégulière en fonction de la topographie.



Forme concentrique : Bram (France)



Forme régulière : Revel (France).



Forme irrégulière : Périgueux (France).

Source : Mayo, M. (Décembre 2010/Janvier 2011). Ville multiple, bastide, … Quand la ville renouvelle son répertoire. *Les cahiers de science et vie, La ville au moyen âge*, (120), PP 28-29.

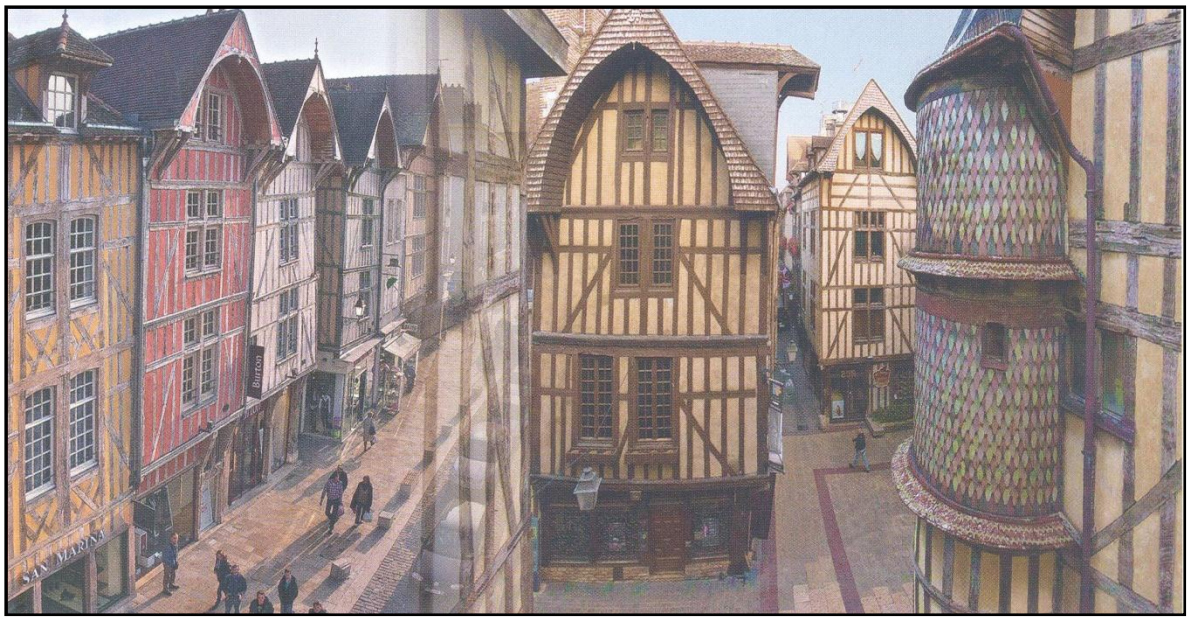


Une ruelle dans le centre ancien de Florence (Italie).
Source : Dreamstime.com [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://fr.dreamstime.com/rue-vieille-ville-historique-florence-toscane-italie-%C3%A9trange-image143854184> (consulté en Octobre 2019).

Les constructions alignées sur les voies étaient contigües et assuraient la continuité urbaine sauf cas des édifices publics tels les cathédrales ou marchés. Ces derniers se prolongeaient par des placettes et étaient constituées en réseaux.



La place du marché dans la ville de Monpazier (France).
Source : Mayo M. (Décembre 2010/Janvier 2011). Ville multiple, bastide,… Quand la ville renouvelle son répertoire ». *Les cahiers de science et vie, La ville au moyen âge*, (120), P 30.



L'architecture domestique de la ville médiévale.
Source : Carpio, M.-A. (Décembre 2010/Janvier 2011). L'architecture. Une foisonnante diversité. *Les cahiers de science et vie, La ville au moyen âge*, (120), P 54.

Toutefois en cette période, des règlements sont apparus. Ils se rapportaient, essentiellement, à l'hygiène et la sécurité mais également à l'esthétique, l'habitat et les services.

5- La ville de la Renaissance : 15e s. - 16e s. :

L'accession aux trônes de princes savants, l'éveil scientifique et les multiples échanges culturels en cette époque ont marqué un tournant capital en urbanisme. C'est dire que les grands changements dans ce domaine sont, souvent si ce n'est toujours, le fait de la volonté politique.

Et le berceau de cet éveil n'est autre que l'Italie, riche héritière de son passé urbain antique et médiéval fondé essentiellement sur les tracés géométriques, l'axialité, les principes d'orthogonalité et de radio-concentricité.

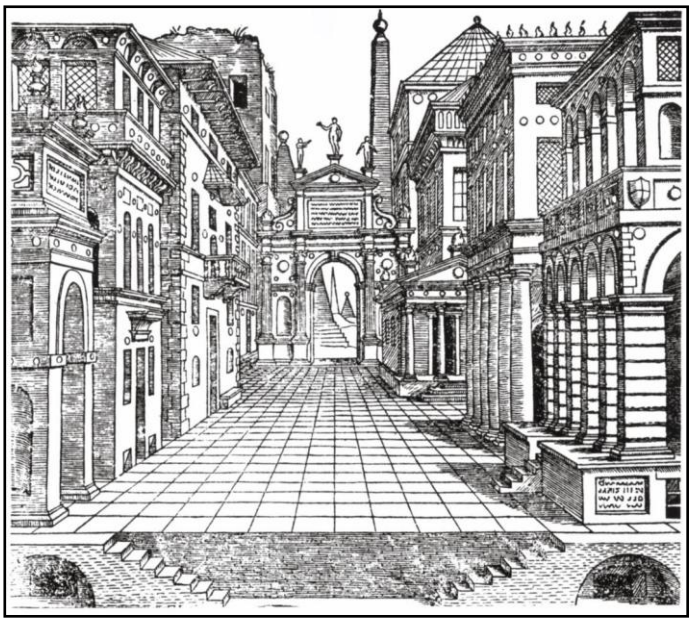


Palmanova (Italie) : l'urbanisme de la Renaissance.
Source : Getty Images. [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://www.reddit.com/r/europe/comments/c0khr2/palmanova_italy/> (consulté en Octobre 2019).

L'urbanisme commence à être envisagé non seulement comme une *science* [52] mais une science pluridisciplinaire. Des théories urbaines et des traités voient ainsi le jour. Ils portent sur la ville et touchent à d'autres domaines socio-économiques. Dorénavant, toutes les difficultés rencontrées dans la Cité liées entre autres à l'habitat, la défense, les édifices, la viabilité seront résolues de manière scientifique raisonnable et non intuitive.

Les solutions techniques ne manqueront pas alors d'élégance et d'eurythmie perceptibles avant même leur réalisation grâce à la jeune perspective qui entre sur la scène urbanistique. Il s'agit d'une nouvelle manière de représenter l'espace en trois (03) dimensions et donne un aperçu des futures ambiances urbaines. L'espace public sera désormais au centre des théories urbaines de la Renaissance. Les places seront alors conçues comme des œuvres architecturales monumentales à la géométrie et aux proportions étudiées et les jardins feront partie intégrante de la composition de la ville. La scénologie est également un moyen usité dans la conception de la ville de la Renaissance. Elle met en scène l'espace public grâce à l'architecture et les décors qui la bordent.

[52] Pelletier, J. et Delfante, Ch. Op. cit. P 143.



Effet de perspective dans la ville.
Source : Canalblog.com La perspective centrale. [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://www.laperspective.canalblog.com> (consulté le 08/06/2019).



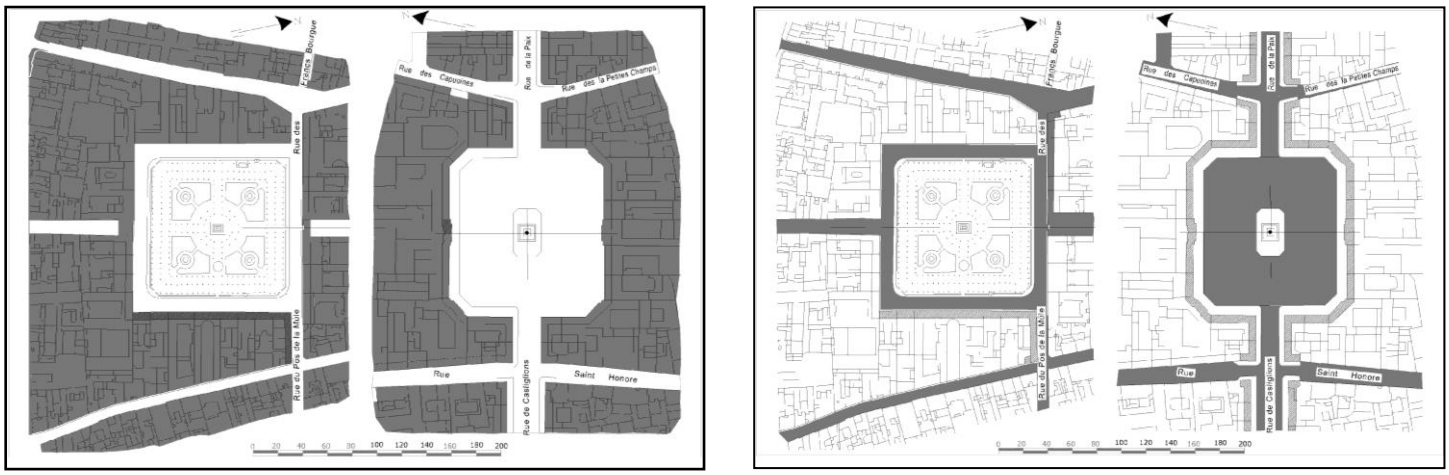
Galerie des offices au centre de la ville de Florence (Italie).
Source : Vikidia. [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://fr.wikipedia.org/wiki/Renaissance_italienne> (consulté le 13/07/2019).

6- La ville du 17e s. - 18e s. ou ville de la 2e Renaissance :

Cette ville est caractérisée par un apport supplémentaire en matière de conception des villes qui relève plus de la scénographie que de l'urbanisme outre les acquis de la Renaissance qui portaient sur les proportions, la géométrie, les compositions urbaines qui favorisaient la convergence des regards et les perspectives, etc.

L'espace public est toujours au centre d'intérêt notamment les places auxquelles est conférée une monumentalité antinomique. Les artistes-savants introduisent alors :

- l'effet dynamique obtenu par une alternance d'ombre et de lumière, par la dilatation des espaces en demi-cercles ou en ellipses ou par la juxtaposition des styles qui bordent les places et les rues,
- l'usage démesuré des jardins,
- l'eau dans le paysage urbain.



Plan n° 6 : La Renaissance est l'urbanisme des places.
Places des Vosges (à gauche) et Vendôme (à droite) à Paris.
Source : Pelletier, J. et Delfante, Ch. (2000). *Villes et urbanisme dans le monde.* Paris, France : Armand Colin, P 146.



La fontaine de Trevi (Rome/Italie).
Source : Wikipedia.org [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://fr.wikipedia.org/wiki/Fontaine_de_Trevi> (consulté en Octobre 2019).

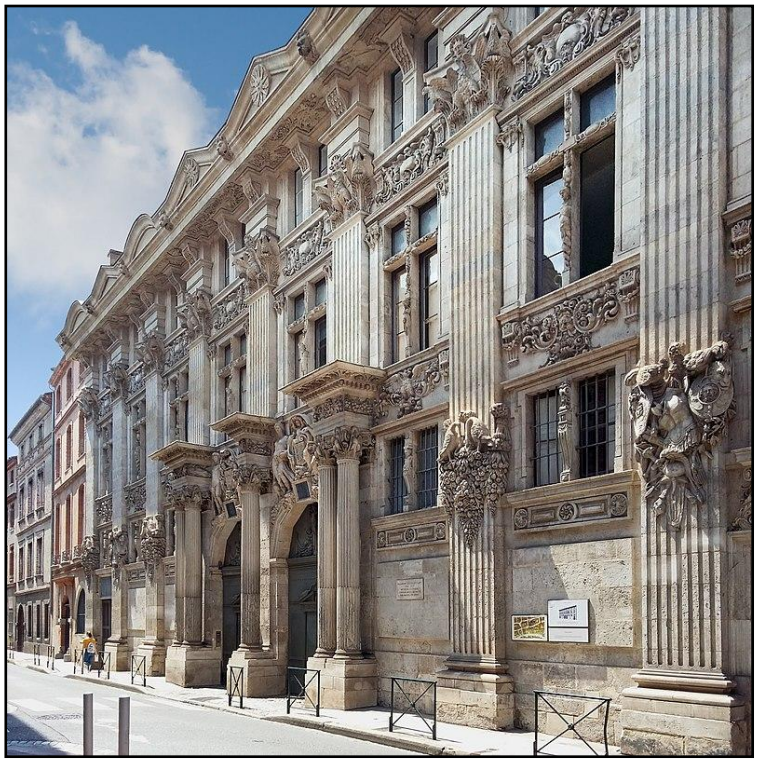


Place de la République (Rome) : dilatation de l'espace, juxtaposition des styles et introduction de l'eau dans le paysage urbain.
Source : Canalblog.com (21/06/2011). [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <http://trobenet.canalblog.com/archives/2011/06/21/21449126.html> (consulté en Octobre 2019).

En cette période, l'urbanisme et l'architecture ne feront plus qu'un et seront pensés simultanément. La ville s'embellit alors par les jardins, les cours, les parcs mais également par le faste des résidences somptueuses et édifices publics tels les boutiques, les marchés, les musées, les collèges, les universités, les hôpitaux, les fabriques, etc.



Le Château de Fontainebleau (Seine-et-Marne/France : 16e s.) marque l'avènement de la Seconde Renaissance.
Source : Wikipedia.org [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://fr.wikipedia.org/wiki/Renaissance_fran%C3%A7aise> (consulté en Octobre 2019).



Hôtel de Clary (Toulouse/France : 17e s.).
Source : Wikipedia.org [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://fr.wikipedia.org/wiki/Renaissance_fran%C3%A7aise#/media/Fichier:Hotel_de_Bagis_Toulouse.jpg> (consulté en Octobre 2019).



Palais Dugnani (Milan/Italie : 17e s.).
Source : Dreamstime.com [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://fr.dreamstime.com/palais-dugnani-palazzo-du-xviie-si%C3%A8cle-grand-jardin-frescoes-public-baroque-maintenant-venue-cinema-d-%C3%A9v%C3%A9nements-image193037638> (consulté en Oct. 2019).



Villa Doria Pamphili (Rome/Italie : 17e s.).
Source : PlacesOnLigne.fr [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://www.placesonline.fr/italie/parcs-et-jardins-rome/villa-doria-pamphilj> (consulté en Octobre 2019).

À la fin de cette époque, l'urbanisme se développe encore plus et sera placé au niveau de la synthèse[53] du fait qu'il inclut les connaissances d'autres domaines comme la culture et la technique achevant l'action qui a commencé trois (03) siècles auparavant. De nouvelles notions intègrent les plans des villes notamment :

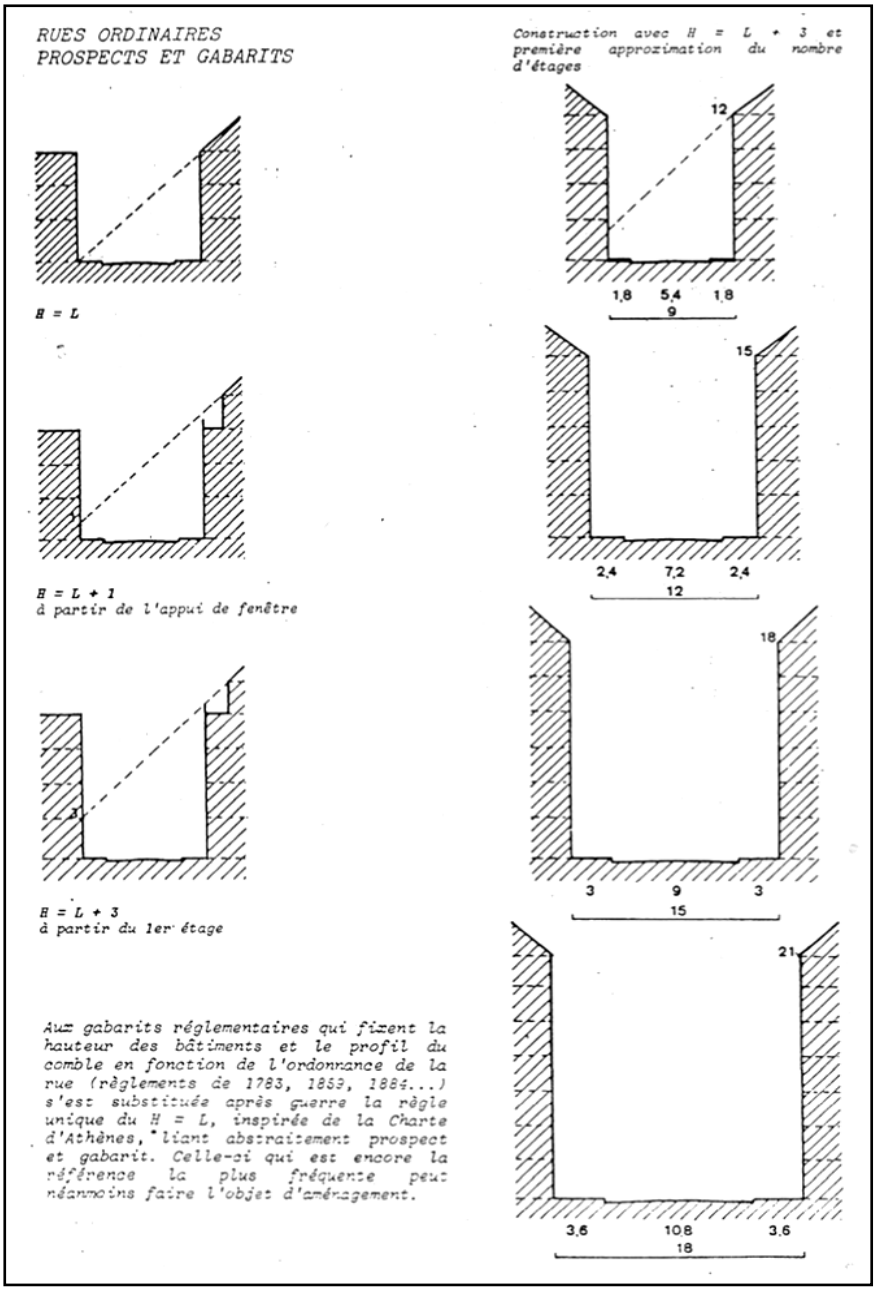
- l'habitat destiné aux couches populaires,
- les modalités d'occupation des sols,
- la sécurité des habitants et contre les incendies,

de même qu'un nouveau mode de gestion qui se rapporte à :

- l'optimisation de l'approvisionnement,
- la mise sous la tutelle de la salubrité publique.

Concernant la notion de salubrité plusieurs tentatives, se rapportant au prospect et gabarit des constructions, ont été entreprises depuis la fin du 18e s. afin d'assurer l'aération et l'ensoleillement. Les hauteurs de ces dernières seront dorénavant données en fonction des largeurs des voies sur lesquelles elles sont implantées jusqu'à ce que la formule (H = L) soit consacrée un siècle plus tard. Une formule qui est toujours d'actualité de nos jours.

[53] Pelletier, J. et Delfante, Ch. Op. cit. P 147.



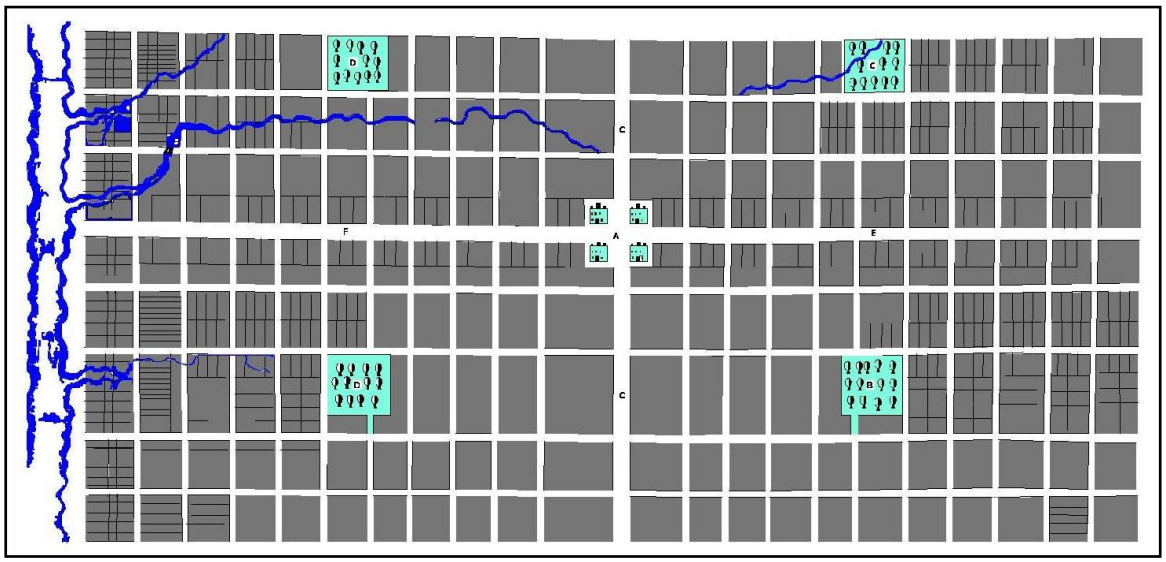
Premières tentatives se rapportant au prospect.
Source : <https://www. grenoble.archi.fr/cours-en-ligne/…/07-12 L3Vcours regle-pdf>

Mais tous les habitants n'étaient pas logés à la même enseigne si bien que les désagréments du siècle suivant commençaient à se faire sentir.

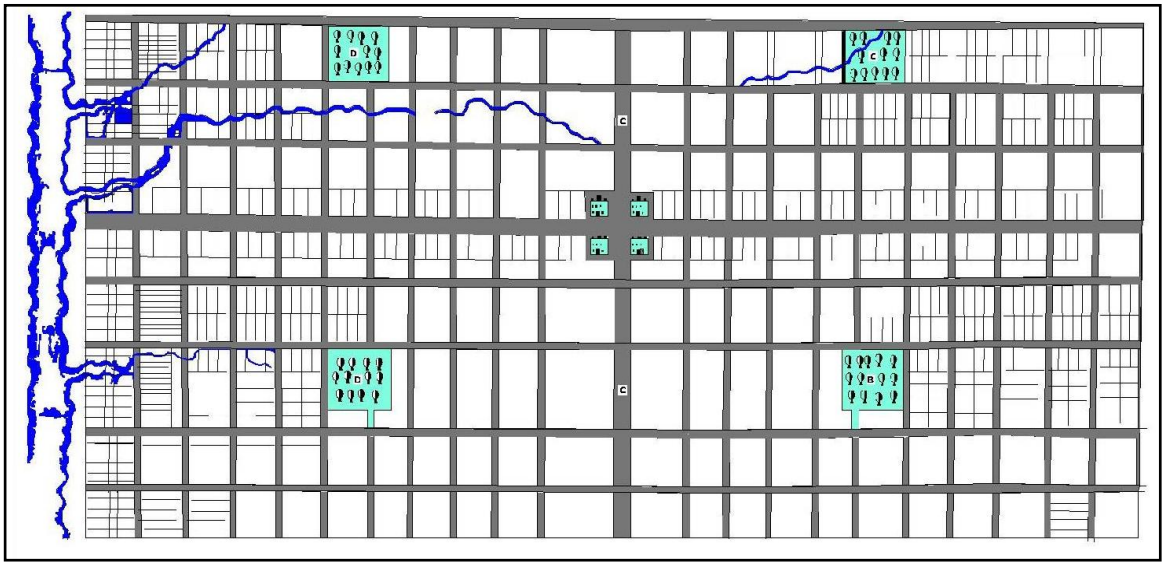
7- La ville américaine du 17e s. :

La découverte du Nouveau Monde, de ses grandes étendues naturelles, de la diversité géographique (du relief) et climatique a donné envie aux conquérants de s'y installer. Les vagues successives d'immigrés qui fuyaient famines et misère en Europe, venus peupler des terres supposées vierges recherchant richesse et fortune, nécessitaient la fondation de villes. Imprégnés de leur culture urbaine originelle,[54] les conquérants concevaient leurs villes selon la logique des villes européennes doublée d'une certaine rigueur propre aux militaires.

Tel est le cas du plan initial de Philadelphie. Conçu sur la base d'un plan en échiquier, ce dernier structura l'espace par un réseau de place centrale et placettes périphériques. Les voies rectilignes s'entrecroisaient perpendiculairement, les principales plus larges que les secondaires. Ce découpage foncier a formé des îlots réguliers et de tailles différentes mais qui se rapprochent ; subdivisés à leur tour en parcelles de tailles différentes également et destinées à la construction.



[54] L'Algérie constituait également le terrain propice à l'expérimentation, par les colons, des nouvelles doctrines urbaines notamment après la deuxième guerre mondiale (1945). Tel est le cas du fonctionnalisme qui s'est basé sur les découvertes scientifiques pour la construction et l'aménagement des villes.



Plan n° 7 : Premier plan de Philadelphie (USA) en 1682.
Source : Bonacorsi, G. *L'analyse urbaine : morphologie et architecture*. Communication présentée au Colloque international *Les tissus urbains*. (1-3 décembre 1987). Oran, Algérie. Alger : Ministère de l'Urbanisme et de la Construction, Enag/Éditions, 1989, P 277.

Il y a lieu de signaler que les remparts devenaient superflus en raison de la supériorité des armes à feu et le massacre des indigènes.

Ce modèle urbain (hyppodamien) continuait à inspirer la fondation d'autres villes en ces terres colonisées afin de rationnaliser l'urbanisation. Tel est le cas de Manhattan à New York au début du 19e s.[55] Les îlots avaient 140 m de long et 60 m de large soit une superficie de 84,00 a en moyenne mais pouvaient atteindre les 2 ha pour les plus grands.

[55] Source : Wikipedia.org [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://fr.wikipedia.org/wiki/%C3%8Elot_urbain#cite_note-5> (consulté en Mars 2019).



Plan n° 7 bis : Le plan des commissaires de New York (USA) du début du 19e s.
Le quartier de Manhattan apparait en noir à la pointe sud de la carte.
Source : Wikipedia.org [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://fr.wikipedia.org/wiki/Commissioners%27_Plan_de_1811> (consulté en Mai 2019).

Il y a lieu de noter que le mythique Central Parc n'existait pas encore. Il fut créé bien plus tard en 1857 après que ce plan ait essuyé des critiques se rapportant à sa simplicité et à l'absence d'espaces publics. Son aménagement a duré près de deux décennies.[56]

[56] Source : Wikipedia.org [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://en.wikipedia.org/wiki/Commissioners%27_Plan_of_1811> (consulté en Mai 2019).



Plan n° 7 ter : Le quartier de Manhattan (New York/USA) en 1811.
Source : 6sqft.com *En ce jour de 1811, le Manhattan Street Grid est devenu officiel.* (22.03.2017 : Date de publication). [**en ligne**]. Disponible sur <https://www.6sqft.com/204-years-ago-today-the-manhattan-street-grid-became-official/> (consulté en mai 2019).



Vue aérienne de rues à New York.
Source : Dreamstime.com [en ligne]. (n.d.). Disponible sur <https://fr.dreamstime.com/photos-libres-droits-vue-a%C3%A9rienne-rue-new-york-city-image16311668> (consulté en mai 2019).

Les constructions (grattes ciel) occupent la totalité des îlots assurant ainsi l'alignement sur les avenues et les rues. Certaines accusent des retraits aux étages supérieurs par rapport à la voie, une manière de déroger à l'alignement et monter encore plus en hauteur.

8- La ville du 19e s. fruit de la révolution industrielle :

8-1- 1ère moitié du siècle ou 1ère phase du développement industriel :

Les ouvrages d'art tels les ponts, les routes, les égouts, etc. qui ont été introduits au début du 17e s. avec l'apparition de la science moderne ont bouleversé les modes de conception de la ville. Les premiers changements morphologiques ont porté sur :

- la renonciation à la construction des remparts. Les villes s'affranchissent et s'étendent ainsi sur la campagne,
- la reconfiguration du paysage urbain et architectural en raison des îlots démesurés nécessaires aux usines de plus en plus grandes telles les usines automobiles et complexes sidérurgiques. Elles s'implantent dorénavant en dehors des villes ou en périphérie de celles-ci en empiétant sur la campagne.

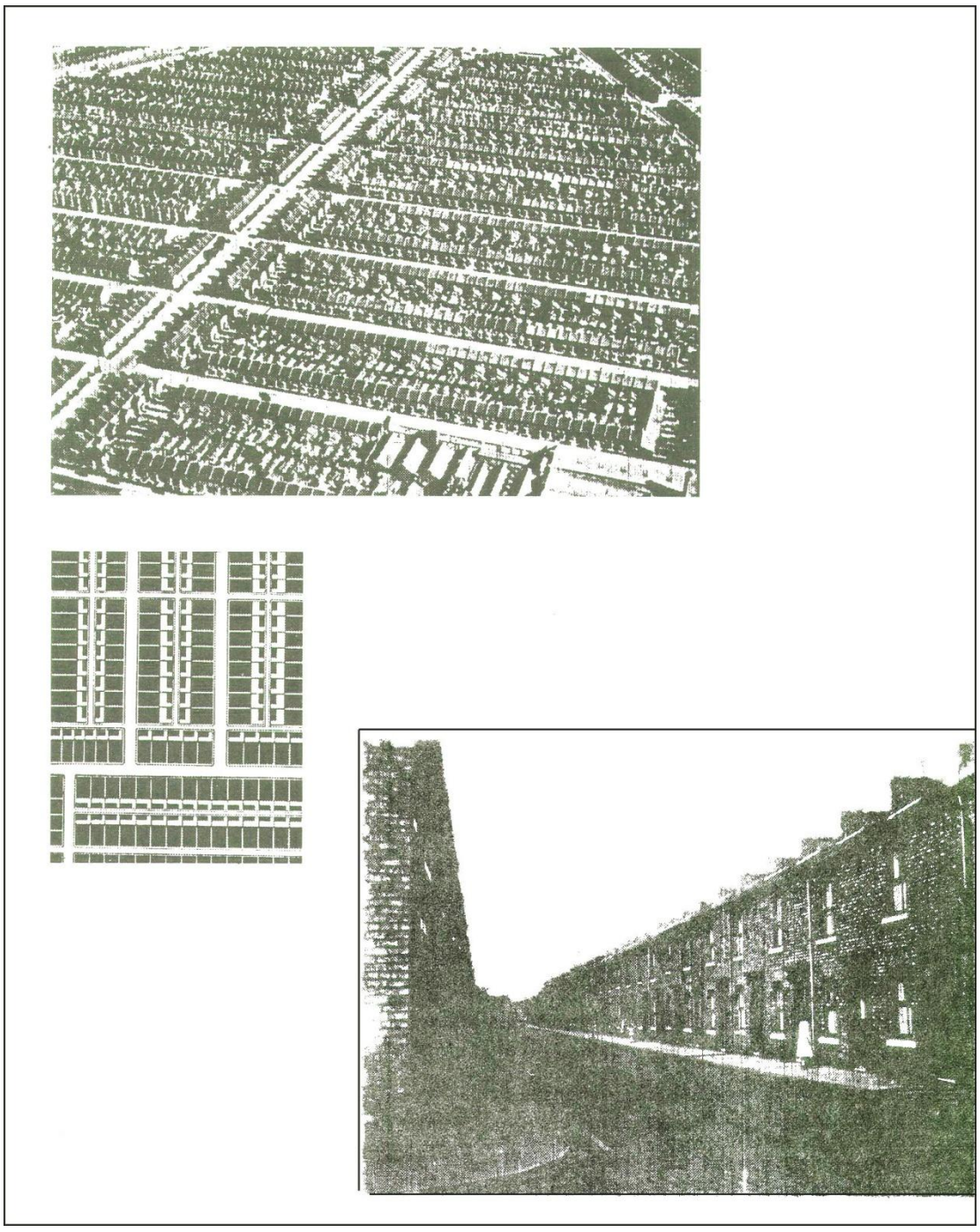
Pour fonctionner, ces usines employaient un nombre important d'ouvriers. De conditions modestes, ils s'entassaient dans des logements insalubres ou des cités ouvrières dénués de commodités telles les équipements sociaux et le branchement aux réseaux d'égouts. Très vite, les problèmes d'hygiène publique et de promiscuité se font sentir. Des industriels utopistes et penseurs tels Jean Batiste André Godin, Charles Fourier ou Robert Owen[57] ont tenté vainement de les résoudre. Ils réalisent des cités ouvrières-modèles dénommées phalanstère ou familistère.[58]

Ces constructions pouvaient être de taille modeste ou s'étaler sur de grandes superficies. Dans tel cas, il est alors question de trames viaire et parcellaire régulières et d'un modèle unique de construction en individuel ou en petit collectif destiné à tous. Contigu, il assure la continuité urbaine et une forte densité. Si la majorité des caractéristiques de la ville classique sont

[57] Jean Batiste André Godin (1817-1888) Industriel français. Charles Fourier (1772-1837) Philosophe français. Robert Owen (1771-1858) Entrepreneur et théoricien britannique. Tous les trois étaient inspirés par le socialisme.

[58] Ces dénominations renvoient à des regroupements d'éléments qui permettent à une communauté de familles ou d'individus de vivre ensemble et en harmonie telle la présence de magasins qui leur procurent ce qui est nécessaire.

présents, la concentration de la pauvreté, la monotonie architecturale et le sous équipement génèrent par contre de la mal vie et les fléaux sociaux.

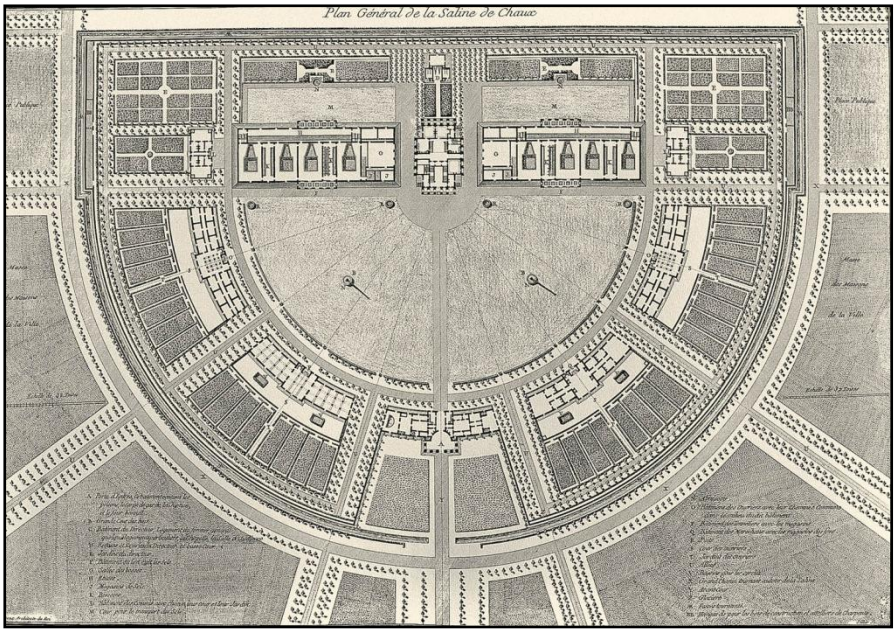


Cité ouvrière, quartier populaire périphérique.
Source : Bonacorsi, G. (1987). *L'analyse urbaine : morphologie et architecture*. Communication présentée au Colloque international *Les tissus urbains*, (1-3 décembre 1987). Oran, Algérie. Alger : Ministère de l'Urbanisme et de la Construction, Enag/Éditions, (1989), P 280.

Les programmes de logements sociaux, évolutifs dénommés *Plateformes* réalisés à Annaba durant les années 1990 présentent de fortes similitudes avec ces cités ouvrières. Une période caractérisée par une crise économique, sociale et politique. Si l'objectif était différent, le résultat urbanistique est frappant.



Le Familistère de Guise (L'Aisne/France).
Source : Stringfixer.com [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://stringfixer.com/tags/familist%C3%A8re> (consulté en Octobre 2019).



Plan n° 8 : La Saline de Chaux ou la cité idéale (Doubs/France, fin 18e s.) : ancêtre des cités ouvrières.
Source : Inrap.fr [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://www.inrap.fr/dossiers/Archeologie-du-Sel/Les-sites/Arc-et-Senans-France> (consulté en Octobre 2019).

8-2- 2ème moitié du siècle ou 2ème phase du développement industriel :

Les conséquences de la révolution industrielle sur la ville allaient donner un nouveau souffle, un nouvel essor à la conception de cette dernière. Les activités économiques et le trafic en constante augmentation dans les centres villes rendent ces derniers surchargés, bruyants, laids et étroits ; outre la spéculation sur les terrains qui deviennent de plus en plus chers. Les usines et les logements des ouvriers seront alors rejetés encore plus loin dans la campagne.

Décidés à mettre une limite entre les domaines privé et public, certains pouvoirs réagissent à ce chao urbain et entreprennent des travaux de remise en ordre. Le cas le plus marquant fut Paris " *modèle de la culture artistique mondiale.* "[59] Ville pionnière, elle est devenue identifiable grâce aux travaux titanesques que le Baron Haussmann a engagés sur le tissu existant. Ce qui l'a fait transcender au travers des siècles.

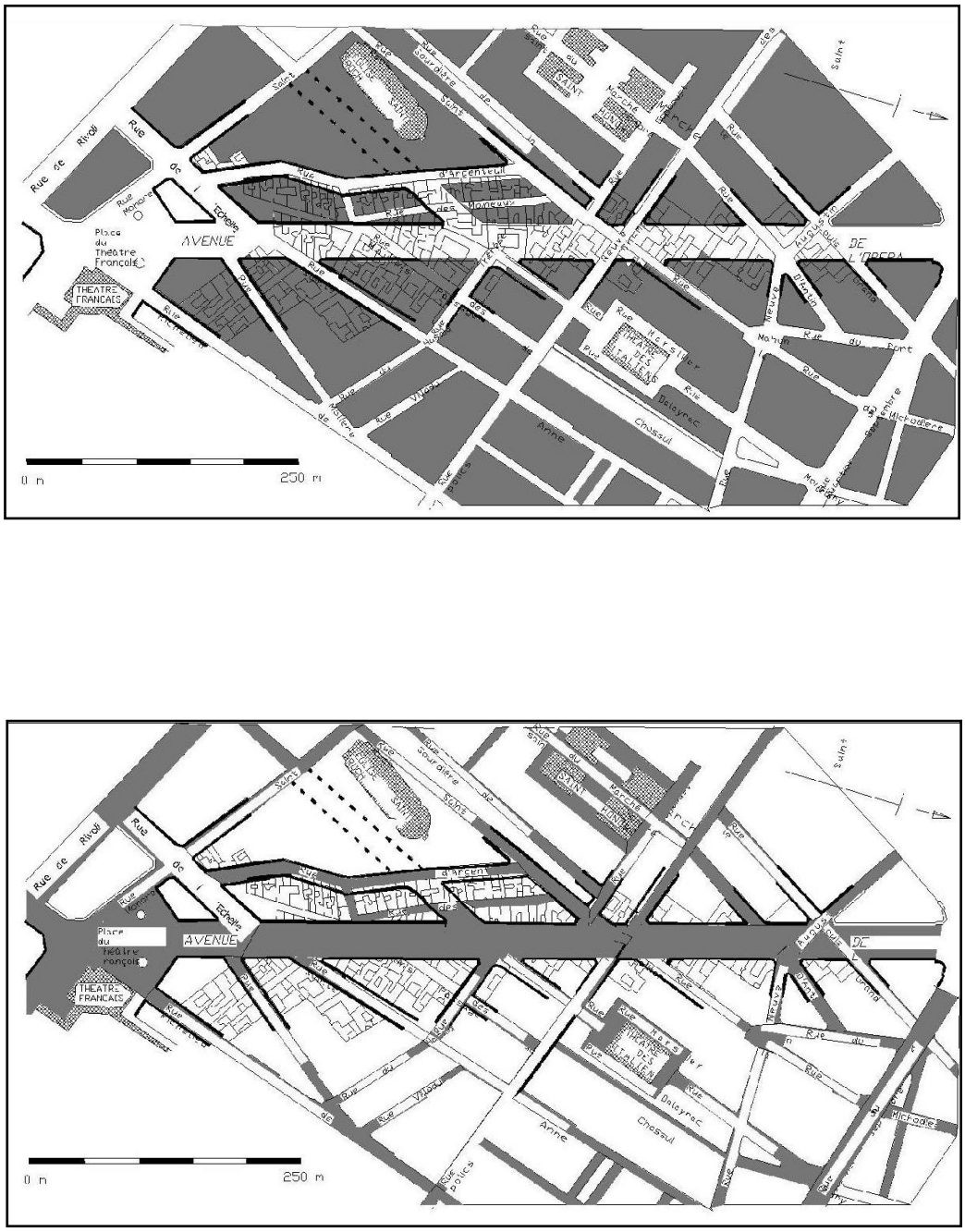
Les plans d'embellissement et règlements établis par l'administration redessinent l'image et la forme de la ville. Elle se rénove,[60] se restructure en composant avec l'élément essentiel qu'est " *la rue.* "[61] Il en résulte des boulevards qui offrent de magnifiques perspectives visuelles sur de grandes places ou équipements imposants. La nouvelle trame viaire plus aérée et rectiligne que l'originelle génère des îlots réguliers et identifiables. Les constructions sont érigées contigües et en alignement sur les voies. Leur aspect, leur gabarit, etc. sont dictés par des règlements. La notion de salubrité publique imposera souvent la règle : **H = L**. La hauteur H des constructions dépassera rarement la largeur L des voies. La densité au sol accuse ainsi une légère baisse par rapport aux centres anciens et cités antiques. Les immeubles abritaient différentes couches sociales et pouvaient contenir des activités outre la fonction résidentielle. Il y a lieu de noter que cette rénovation-restructuration urbaine s'est accompagnée de la réalisation de nombreux ouvrages d'art et d'intérêt général tels les ponts et les réseaux d'assainissement qui constituent une ville sous la ville. Cette dernière s'étale, s'agrandit après l'éclatement de la ville ancienne. Et dorénavant, il sera question de partie de ville ou d'opérations exécutées sur des parties de ville et non sur la ville toute entière.

---

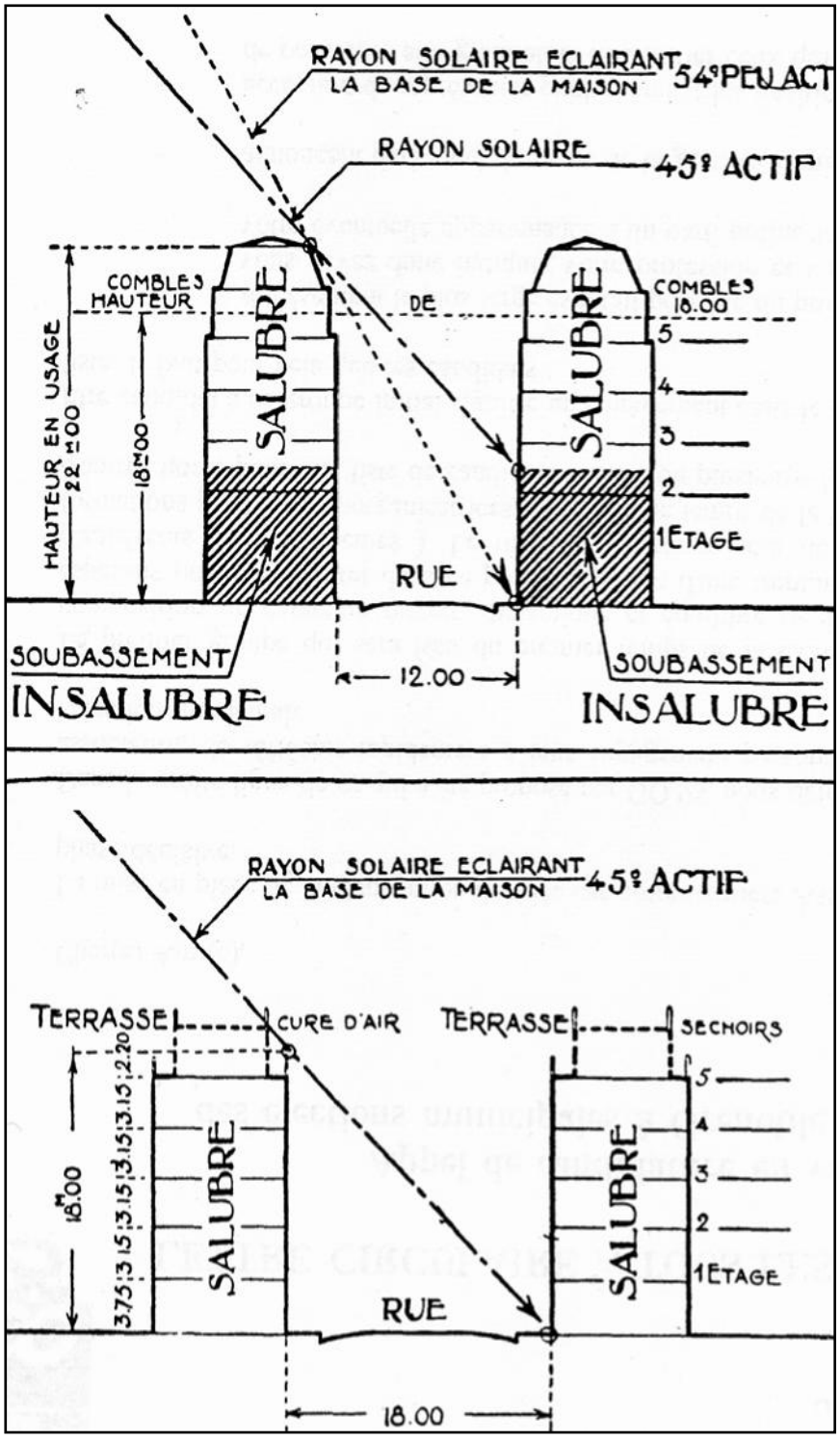
[59] Bonacorsi, G. Op. cit. P 278.

[60] Dans *L'espace urbain, vocabulaire et morphologie*, la rénovation urbaine est définie comme " *la reconstruction suite à une démolition au profit d'une trame viaire et d'un bâti nouveaux différents de l'état antérieur*. " **In** Gauthiez. B. Op. cit. P 74.

[61] Bonacorsi G., op. cit. P 279. Pour rappel, *Le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement* définit la rue comme une " *voie bordée de maisons ou de murailles dans une ville ou un village. Élément essentiel de toutes les cultures urbaines, depuis l'Antiquité, elle y présente des aspects et y joue des rôles différents*. " **In** Merlin, P. et Choay, F. Op. cit. P 593.

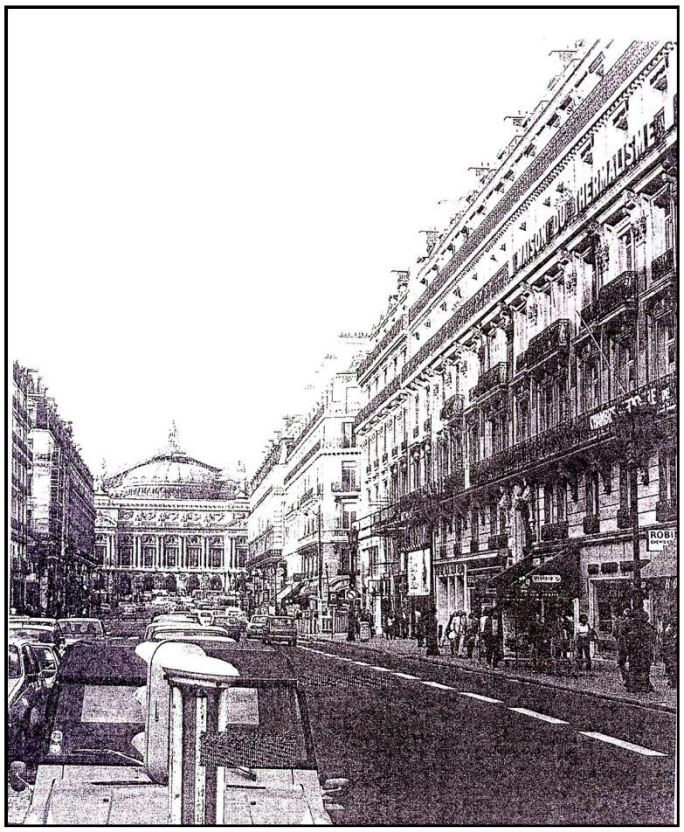


Plan n° 9 : Paris, travaux de rénovation urbaine.
Source : Bonacorsi, G. *L'analyse urbaine : morphologie et architecture*. Communication présentée au Colloque international *Les tissus urbains*, (1-3 décembre 1987). Oran, Algérie. Alger : Ministère de l'Urbanisme et de la Construction, Enag/Éditions, (1989). P 281.



Consécration de la formule H = L.
Source : <www. grenoble.archi.fr/cours-en-ligne/…/07-12 L3Vcours regle-pdf>

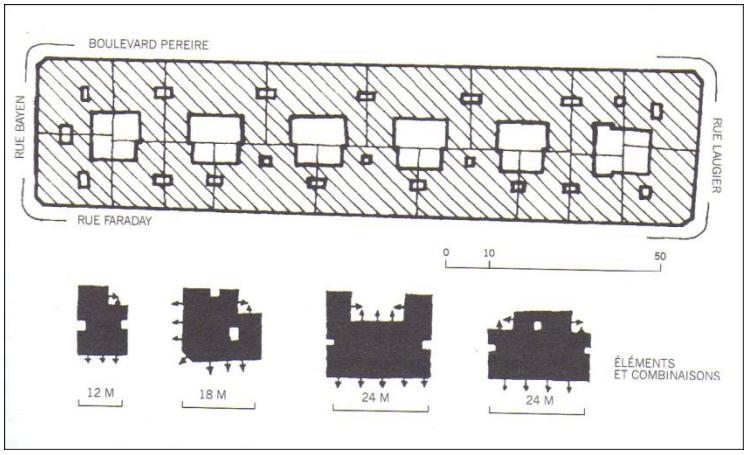




Rue des moineaux avant le percement de l'Avenue de l'Opéra. L'Avenue de l'Opéra aujourd'hui.
Source : Panerai, Ph., Castex. J. et Depaule, J.-Ch. (2004). *Formes urbaines, de l'îlot à la barre.* Marseille, France : Éditions Parenthèses. PP 16-17.



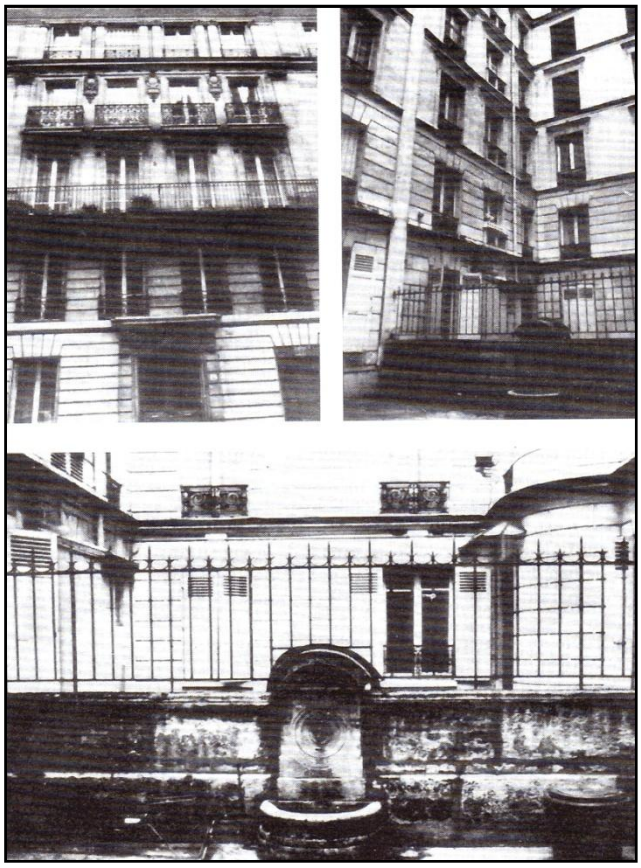
Rue du vieux colombier avant et après la rénovation de Paris.
Source : Urbanités. (01/04/2014). [**en ligne**]. Disponible sur <http://www.revue-urbanites.fr/3-elements-pour-une-jouissance-spatiale/> (consulté en Octobre 2019).



Plan n° 9 bis : L'îlot Haussmannien rectangulaire et les immeubles à cours d'une superficie de 56,00 a.
Source : Panerai, Ph., Castex, J. et Depaule, J.-Ch. (2004). *Formes urbaines, de l'îlot à la barre*, Marseille, France : Éditions Parenthèses. P 37.



L'îlot Haussmannien triangulaire et les immeubles à cours.
Source : apur.org. *Analyse de la performance thermique des logements parisiens construits entre 1851 et 1914*. (Mars 2011). [**en ligne**]. Disponible sur <https://www.apur.org/sites/default/files/documents/APAPU240_03.pdf> (consulté en Octobre 2019).



Cour intérieure d'un immeuble dans un îlot Haussmannien.
Source : Panerai, Ph., Castex, J. et Depaule J.-Ch. (2004). *Formes urbaines, de l'îlot à la barre.* Marseille, France : Éditions Parenthèses. P 41.

Le renouveau de l'urbanisme ne s'est pas, pour autant, arrêté. Les théories urbaines continuaient leur avancée en synthétisant les connaissances de l'époque et avec elles les modèles de ville tel est le cas de Letchworth, première cité jardin expérimentale fondée fin 19e s., début 20e s. au nord de Londres (Angleterre) par Ebenezer Howard.[62] Il part de l'idée d'intégrer l'urbain au rural assurant l'interdépendance des fonctions. Une solution qu'il propose au désordre de la société. Pour cela, il fixe un seuil de la population qu'il limite à 30.000 habitants pour une vie sociale équilibrée. Il trace les lignes directrices de la future trame viaire composée d'un mail-centre linéaire qui se termine par une place et d'axes structurants de largeurs différentes et bordés d'arbres. Les îlots sont plus grands que d'ordinaire. Certains sont libres de toute construction et destinés à des jardins tandis que

[62] Urbaniste anglais (1850-1928) et auteur du livre « *A Peaceful Path to real reform* » « Demain, une voie pacifique vers une véritable réforme ». Il fut le fondateur des cités-jardins (Garden cities), un modèle d'établissement autosuffisant et non d'une ville dortoir destiné aux habitants de la campagne où il leur est offert les avantages et les débouchés économiques des grandes villes industrielles. Son souhait était de renverser la tendance de l'exode rural. Source : Universalis.fr HOWARD EBENEZER (1850-1928). [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://www.universalis.fr/encyclopedie/ebenezer-howard/> (consulté le 01/04/2019).

d'autres intègrent les *Closes*[63] autre caractéristique des cités-jardins. Il s'agit d'un ensemble d'habitations individuelles incluses dans des parcelles réunies autour d'un espace semi-privé. Si les constructions accusent un retrait régulier et verdoyant par rapport à la voie, leur contiguïté partielle assure tout de même un certain alignement. La ville qui se noie ainsi dans la nature génère toutefois une faible densité. Quant aux équipements, ils sont situés au centre, ce qui assure un certain zonage de la ville.

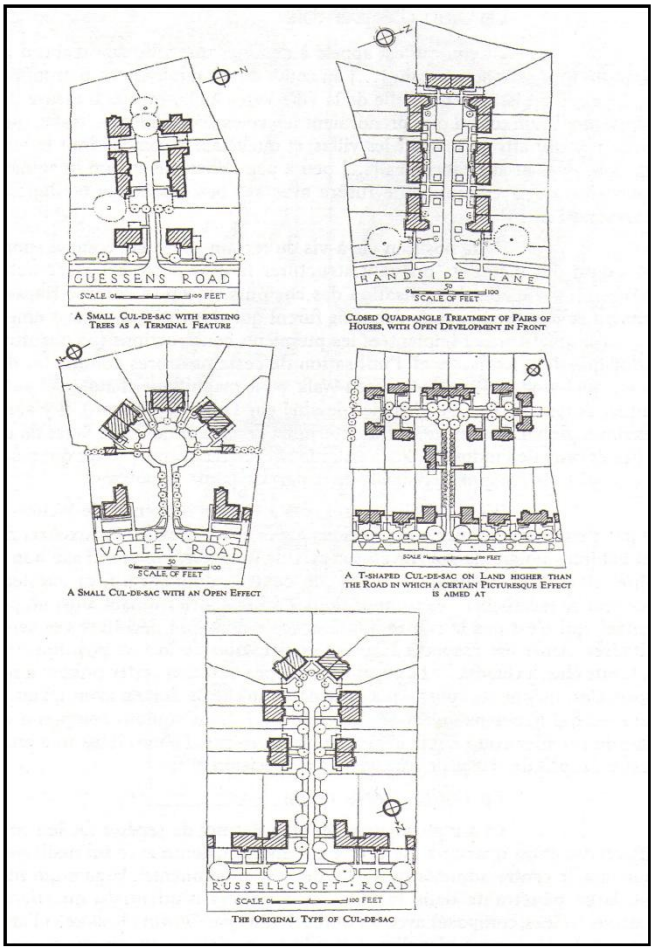


Plan n° 10 : Letchworth (Angleterre), Première cité-jardin de dimension optimum.
Source : Pelletier, J. et Delfante, Ch. (2000). *Villes et urbanisme dans le monde*, Paris, France : Armand Colin, P 149.



Vue aérienne de Letchworth.
Source : Twitter.com [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://mobile.twitter.com/assocjs> (consulté en Octobre 2019).

[63] Une conception qui rappelle celle des villages socialistes agricoles (VSA) réalisés en Algérie pendant la révolution agraire au début des années 1970.



Plan n° 11 : Le close.
Source : Panerai, Ph., Castex, J. et Depaule, J.-Ch. (2004). *Formes urbaines, de l'îlot à la barre*, Marseille, France : Éditions Parenthèses. P 64.



Maison typique à Letchworth (Angleterre).
Source : LONDONIST. *Should you leave London for Letchworth?* [**en ligne**]. (Juin 2019 : Date de modification). Disponible sur <https://londonist.com/london/features/should-you-leave-london-for-letchworth> (consulté en Octobre 2019).

Le 19e s. a également été marqué par la naissance de l'urbanisme en tant que discipline scientifique dont les premiers jalons ont été posés en 1867 par Ildefonso Cerdá[64] dans son ouvrage « *Teoria general de l'urbanización* ».

Cependant et malgré ces tentatives, les problèmes de la ville liés à l'industrialisation du 19e s. sont allés en s'aggravant. La surpopulation provoquée par l'immigration rurale, la surdensité et la spéculation foncière ont poussé encore plus les autorités à vouloir réorganiser les villes et les hommes de l'art à revoir leur conception. Les débats entre professionnels de tous bords afin de renouveler la conception de la ville font légion. Les textes, les lois continuaient d'être légiférés donnant entre autres naissance à l'urbanisme planificateur.[65] Les plans d'embellissement étaient toutefois maintenus mais sans aucun effet sur l'encombrement des centres, l'augmentation de la circulation, l'harmonie ville-nature, etc. Ce n'est qu'au début du 20e s. que de grands changements allaient survenir.

CHAPITRE II : LA VILLE MODERNE OU L'APOGÉE DES GRANDS ENSEMBLES : de 1900 à 1970

1- L'école du Corbusier et l'éclatement de la ville :

Les bouleversements qui s'annonçaient à la fin des années 1920 étaient le fruit d'un groupe d'architectes-urbanistes soucieux de ce qui advenait des villes et de leurs habitants. Ils se qualifient de progressistes et s'appuient sur les découvertes de la science moderne. Ils donnent naissance au mouvement moderne avec Le Corbusier comme principal précurseur. Ils imaginent et mettent au point une nouvelle manière de concevoir la ville. Elle fera tout simplement fi de l'héritage urbain millénaire. Ils édictent alors de nouvelles règles urbaines et architecturales qu'ils cautionnent dans une charte lors du Congrès International de l'Architecture Moderne (CIAM) qui s'est tenu à Athènes (Grèce) en 1933. Les destructions massives causées par les guerres mondiales (GM) dans les villes européennes avaient fait des milliers de déplacés et sans abris ; l'occasion propice pour ce mouvement de mettre en application cette nouvelle doctrine urbaine.

[64] " *Ingénieur-architecte espagnol. (…) Pour la première fois dans l'histoire, Cerdá entendait donner un statut scientifique à la création et à l'aménagement des villes.* " **In** Merlin, P. et Choay, F. Op. cit. P 683.
[65] Pelletier, J. et Delfante, Ch. Op. cit. P 151.

Ainsi après la 2ème G.M., les villes seront reconstruites selon un plan qui renonce complètement aux traditions urbaines du passé. Les conséquences sur le tissu urbain étaient bien lourdes. Elles ont impacté ses composants essentiels.[66]

Concernant la voirie :

- les alignements le long des voies de communication seront dorénavant interdits (art.27), ce qui va faire disparaitre la notion de *Rue*.

Concernant les découpages fonciers :

- le parcellaire sera également aboli (art.93), ce qui va faire supprimer les règles qui régissent la construction et la lient à sa parcelle.
- La mixité fonctionnelle sera proscrite. Les principales fonctions urbaines prédéfinies : habiter, travailler, se recréer et circuler (art.77) qui constituent dorénavant les sous ensembles de la ville seront séparés et reliés entre eux par un réseau de grandes artères (art.81), ce qui génère un zonage rigoureux (art.78).

Concernant les constructions :

- le bâti est dé-densifié (art.10) et acquière une autonome en se libérant de sa parcelle,
- les constructions seront hautes et séparées par de larges surfaces vertes (art.29). La contiguïté urbaine est abolie et la densité[67] au sol diminue très sensiblement. Un manque à gagner récupéré par la grande hauteur des immeubles que les nouvelles techniques constructives permettent (art.28). L'échelle humaine est ainsi ignorée à cause du gigantisme alors qu'elle est revendiquée par la charte d'Athènes (art.76).
- Une cellule d'habitation dénommée « logis » mène dorénavant le jeu. Regroupées en nombre important, elles formeront les unités d'habitation (art.88) à partir desquelles vont s'établir dans l'espace urbain les rapports entre lieux d'habitation, de travail et de loisirs (art.89). Reproductibles à souhait, elles généreront un aspect architectural monotone.

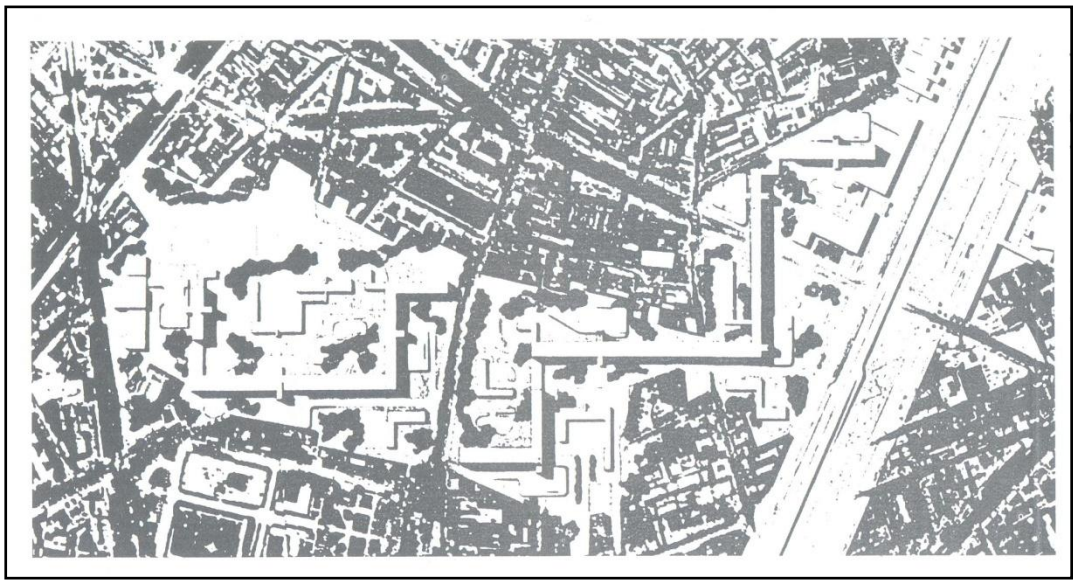
Et c'est tout le TRIPTIQUE : **voirie ↔ parcelles ↔ constructions ↔ voirie** qui est ici brisé par ce nouveau mode d'urbanisation. Alors, il ne sera plus question de places et de boulevards

[66] Les articles suivants figurant dans la charte d'Athènes ont été extraits du livre de Tétard, J.-P. Op. cit. PP 124-125, 129-131.

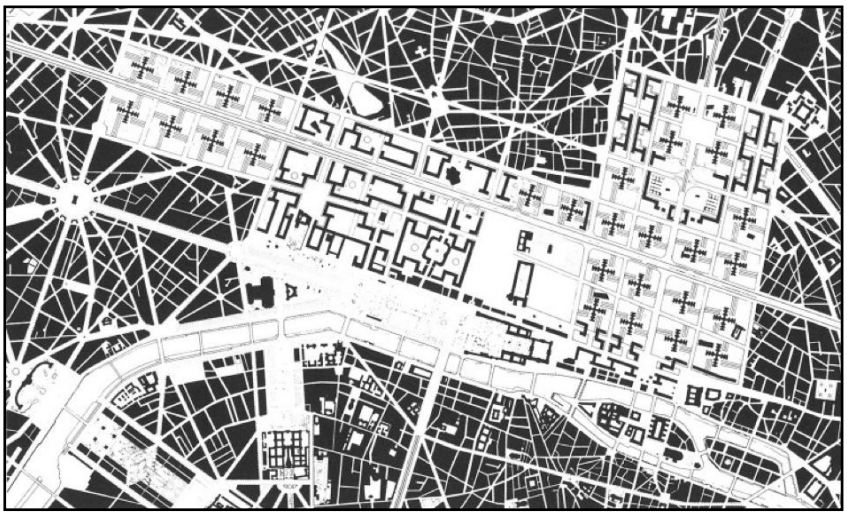
[67] La densité se définit comme : " *un rapport entre un indicateur statistique (population, logements, emploi, etc.) et une surface.* " **In** Merlin, P. et Choay, F. Op. cit. P 203.
Au niveau de la présente recherche, la densité sera le rapport entre le plein et le vide.

qui structuraient la ville, d'alignements, de perspectives, de mixité fonctionnelle qui procurent de la dynamique mais également du bien être et encore moins de composition urbaine.

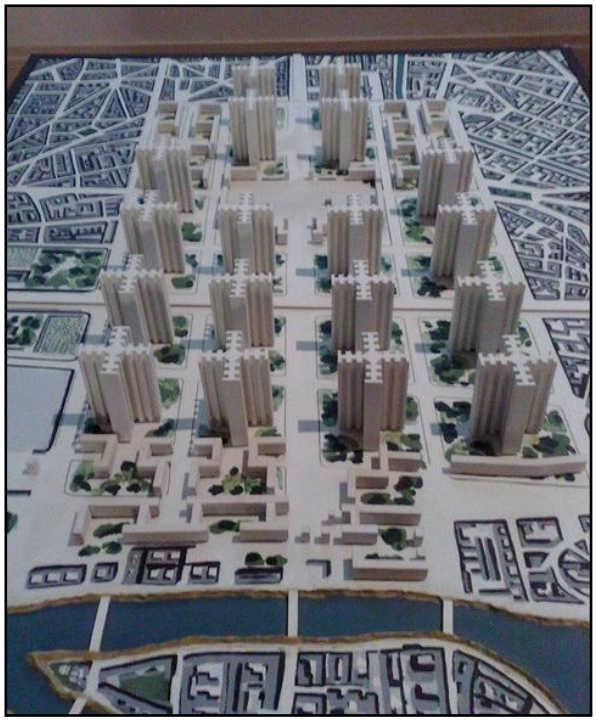
Si les objectifs de cet urbanisme sont à saluer : aérer la ville, procurer un logement décent et sain aux sans abris, assurer l'hygiène publique, etc. ils n'en ont pas moins porté un coup fatal à la vraie notion de ville qui n'est pas seulement un ensemble de constructions reliées par des voies mais un organisme vivant qui a une âme.



Plan n° 12 : Projet de reconstruction d'un quartier à Paris par Le Corbusier. La nouvelle trame urbaine est en rupture totale avec le tissu ancien.
Source : Bonacorsi, G. *L'analyse urbaine : morphologie et architecture*. Communication présentée au Colloque international *Les tissus urbains,* (1-3 décembre 1987). Oran, Algérie. Alger : Ministère de l'Urbanisme et de la Construction, Enag/Éditions, (1989). P 284.

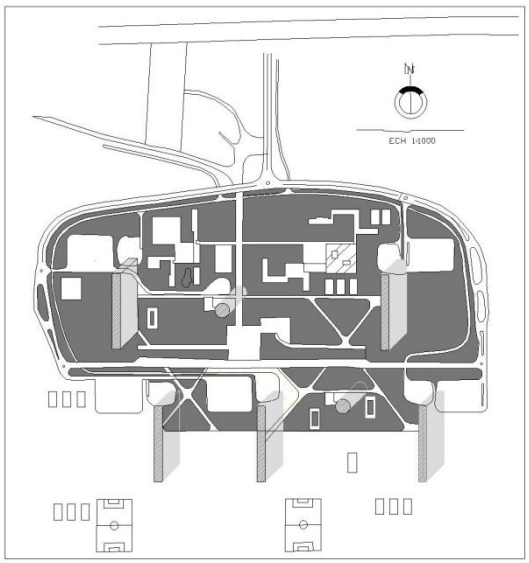


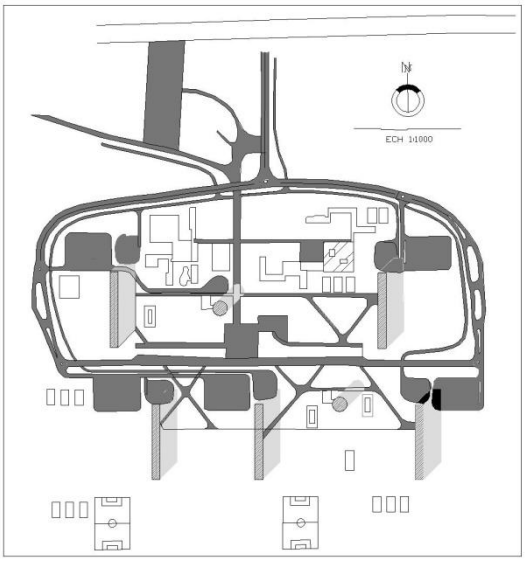
Plan n° 12 bis : Le Plan Voisin pour Paris conçu par Le Corbusier entre 1922 et 1925.
Source : pavillon-arsenal.com *Du gris dans nos villes*. (14 mai 2020). [**en ligne**]. Disponible sur <https://www.pavillon-arsenal.com/fr/et-demain/11661-du-gris-dans-nos-villes.html> (consulté en Octobre 2019).



Maquette du plan voisin de Paris : l'échelle écrasante de l'urbanisme moderne versus l'échelle humaine de l'urbanisme classique.
Source : pinterst.com [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://www.pinterest.com/pin/191895634094930509/> (consulté en Octobre 2019).

Si les concepts de la Charte d'Athènes ont été appliqués dans des opérations de rénovation urbaine et dans la conception des villes nouvelles (Brasilia, Chandigarh, etc.), ils ont surtout donné pour résultat les grands ensembles d'habitat collectifs (GE). Et la Cité Radieuse du Corbusier sera longtemps citée comme le modèle de référence.





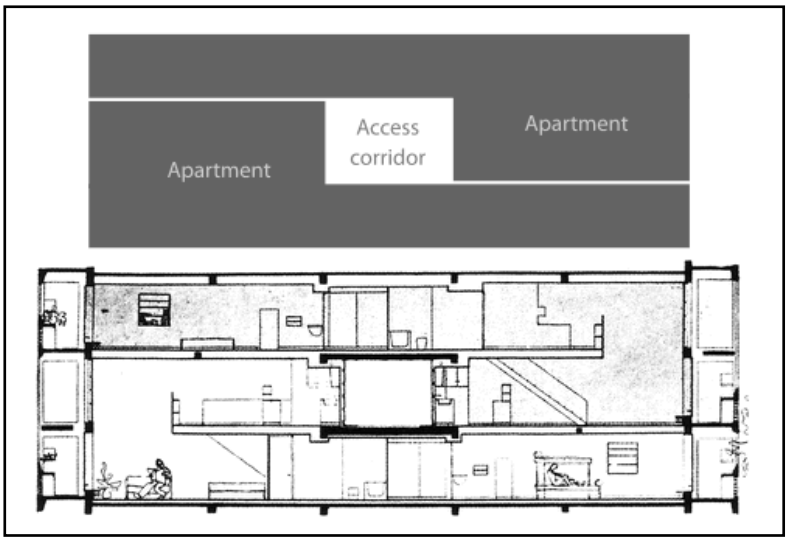
Plan n° 13 : La Cité Radieuse du Corbusier à Meaux en France (1956).
Source : Panerai, Ph., Castex, J. et Depaule, J.-Ch. (2004). *Formes urbaines, de l'îlot à la barre*. Marseille, France : Éditions Parenthèses. P 133.

Elle est composée de cinq (05) barres orthogonales appelées communément *Unité d'habitation* et de deux (02) tours cylindriques à l'architecture uniforme. Implantées séparées les unes des autres, elles accusent entre elles d'énormes prospects censés être verdoyants. Elles se dressent dans de grandes mailles où se mêlent différentes voies en boucle (rapides, lentes et piétonnes) et divers aménagements censés promouvoir les " *bons loisirs.* "[68] La construction perd ainsi tous les liens qui l'unissaient à la voirie et la parcelle.



Cité radieuse-Unité d'habitation (Marseille/France-1952).
Source : researchgate.net *Les façades dynamiques, moyen de contrôle solaire pour renforcer l'efficacité énergétique des équipements administratifs en climat aride*. (Novembre 2017). [**en ligne**]. Disponible sur <https://www.researchgate.net/figure/Lunite-dhabitation-de-Marseille-par-Le-Corbusier-Source-wwwaudioguideportalde_fig2_322404246> (consulté en Octobre 2019).

[68] Ironisait ainsi Flamand, J.-P. dans son livre édité en (2001). *Loger le peuple, essai sur l'histoire du logement social*. Paris, France : Éditions La Découverte. P 205.



Le type de cellule appelé *Logis* conçu par Le Corbusier pour l'unité d'habitation de Marseille.
Source : printerst.co.uk [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://www.pinterest.co.uk/pin/331014641352071713/> (consulté en octobre 2019).



Une barre d'habitation de 300,00 m de long appelée communément *Muraille de Chine* (Clermont-Ferrand/France-1961).
Source : twitter.com (29février 2016). [**en ligne**]. Disponible sur <https://twitter.com/renaud_epstein/status/704409917520814081> (consulté en Octobre 2019).

Le tableau qui suit permet de comparer la densité au sol générée par ce type d'urbanisation moderne et éclatée à celle des villes classiques et compactes.

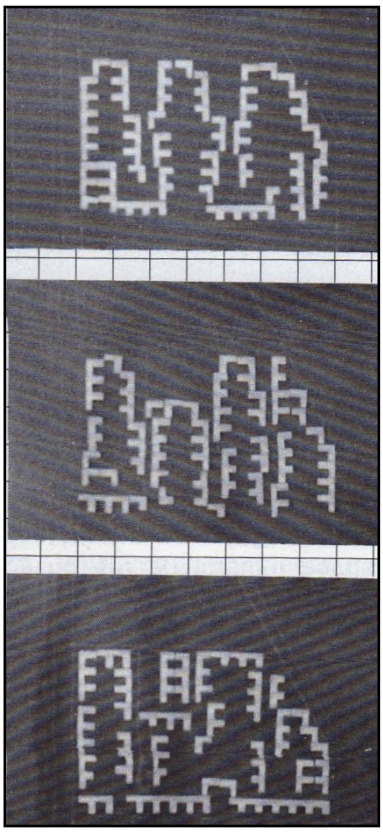
Époques	Villes	Densité au sol	Surface moyenne de l'îlot (m2)	Rapport= îlot moderne/îlot ancien
La ville romaine 8e - 5e s. av. J.-C.	Timgad (Algérie)	0,52	472,63	126,63
La ville grecque 5e s. av. J.-C.	Milet (Asie Mineure)	0,36	918,09	65,19
La ville arabo musulmane 6e - 14e s.	Damas (Syrie)	0 ,73	12.600,00	4,75
La ville médiévale 10e - 14e s.	Florence (Italie)	0,77	4.998,50	11,97
	Bamberg (Allemagne)	/	/	/
La ville de la renaissance 15e - 16e s.	/	/	/	/
La ville de la 2e renaissance 17 e - 18e s.	Place des Vosges (France)	0,68	18.848,00	3,17
	Place Vendôme (France)	0,73	17.424,00	3,43
La ville américaine du 17e s.	Philadelphie (EU)	0,72	/	/
La ville de la 1e moitié du 19e s.	/	/	/	/
La ville de la 2e moitié du 19e s.	Paris (France)	0,66	9.349,26	6,40
	Letchworth (Angleterre)	/	/	/
La ville moderne de 1900 à 1970.	La cité radieuse (France)	**0,06**	**59.850,00**	1

Tableau n° 2 : Densité au sol et surface moyenne des îlots des villes depuis l'Antiquité à l'aire moderne.

Ces valeurs renvoient à la faible densité au sol de la ville moderne (20e s.) par rapport à celles des villes des siècles antécédents. À l'inverse, la taille moyenne de l'îlot moderne est

largement plus grande que celle des îlots traditionnels. Le concepteur (de la ville) moderne a donc surdimensionné les îlots pour au contraire les occuper très faiblement. Les prospects nécessaires sont alors démesurés et les espaces résiduels nombreux.

Cette nouvelle façon de concevoir l'espace urbain, jugée simpliste, permet une organisation aisée du chantier mais pas la production d'un espace urbain de qualité. Elle a fait perdre à cet ensemble ses valeurs d'urbanité à cause de la désunion des différents éléments qui le composent à savoir la voirie, le parcellaire et les constructions. L'ordre ancestral de la conception – réalisation de l'espace urbain a été inversé. Il était question d'abord de le structurer par des places et voies. S'en suit alors la subdivision des îlots en parcelles qui seront construites en dernier. Contrairement au 20e s. où ce sont les constructions qui guidaient l'aménagement grâce aux modèles prédéfinis. À ce propos, Treuttel Garcias Treuttel (1996) évoquent " *une inversion conceptuelle dans le temps, marque de la modernité : barres et tours dessinent la ville avant même les réseaux et les voies, le plein a été dessiné d'abord, le vide aménagé ensuite.* "[69]



Principes de composition urbaine dans la ville moderne. Un module en forme de "L" permet une multitude de compositions qui restent rigides au final.
Source : Dhuys, J.-F. (1983). *L'architecture selon Émile Aillaud*. Paris, France : Dunod. P 41.

[69] Treuttel, Gracias, Treuttel, De l'espace libre à l'espace public, rapport de recherche pour le Plan Construction Architecture, 1996, multigr. **In** Gourdon, J.-L. (2001). *La rue, Essai sur l'économie de la forme urbaine*. Fance : Édition de l'Aube. P 142.

Les critiques fusent cependant contre ce type d'urbanisation. Elles avaient trait à :

- l'enclavement voulu de ces cités qui a mené à leur isolement. L'idée de départ était de créer des quartiers calmes loin du brouhaha des centres anciens,
- l'absence de la surveillance et de l'entretien des grands prospects restés malheureusement sans aménagement,
- l'image achevée et figée de ces nouvelles cités. L'assiette foncière des constructions se limitaient à leurs simples emprises au sol dans les grandes mailles. En l'absence de parcelles et donc de leur servitudes, ces constructions ne peuvent prétendre à évoluer normalement dans le temps,
- les discontinuités sociales générées par les discontinuités territoriales d'après le sociologue Tarrius (1989).[70]

Nonobstant leurs défauts, ces GE se multipliaient malgré les difficultés économiques et financières. Le technique avait pris le dessus sur l'artistique, les plans étaient conçus à la hâte et l'architecture se banalisait encore et encore à cause de l'industrialisation du bâtiment. Confiants d'avoir trouvé *la solution* à la crise du logement, les pouvoirs publics en place misaient plus sur les résultats statistiques qu'urbanistiques malgré les critiques des habitants et des professionnels à l'encontre de ces villes nouvelles.



Un exemple parmi tant d'autres de grands ensembles à Reuil (France).
Source : Dhuys, J.-F. (1983). *L'architecture selon Émile Aillaud*. Paris, France : Dunod. P 2.

Certains architectes essayaient toutefois d'apporter quelques améliorations afin de diminuer le mal être des habitants.

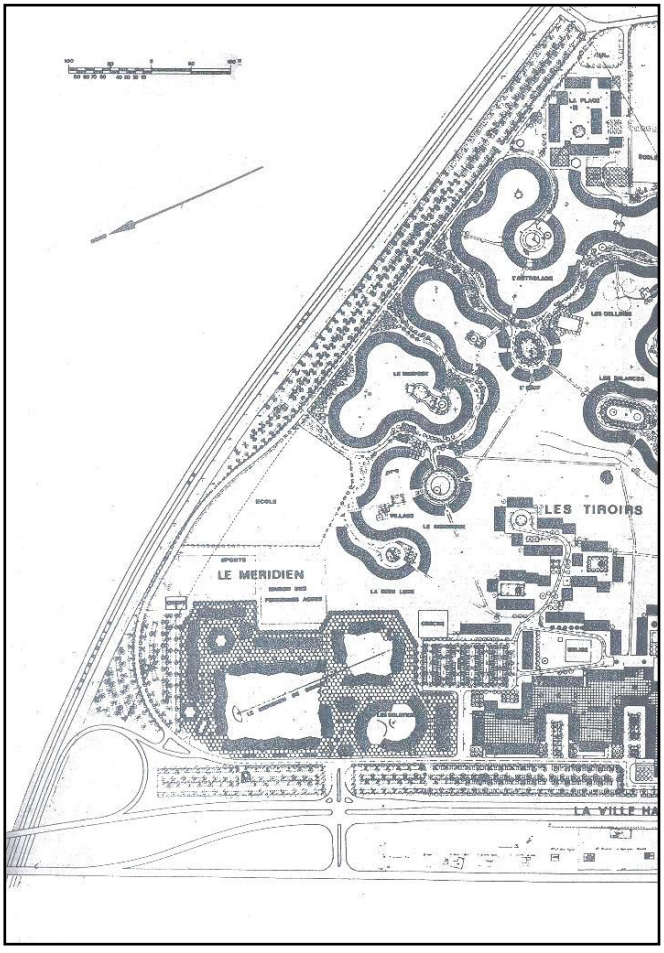
[70] Tarrius, A. Anthropologie du mouvement, Paradigmes, 185 p., biblio., 1989. **In** Gourdon J.-L. Op. cit. P 229.

2- Les débuts du changement :

2-1- Émile Aillaud[71] :

Il est l'un des architectes qui a tenté de reproduire la ville dans ses conceptions modernes notamment à la Grande Borne à Grigny[72] dans l'Essonne (France) suite aux critiques portées aux GE. C'est une Cité- dortoir de 3.700 logts construite dans les années 1960 afin de résorber la crise du logt. L'idée était de s'affranchir de l'orthogonalité en usant de la technique constructive des châteaux d'eau[73] grâce au coffrage glissant en continu. Les immeubles seront disposés en courbe invitant à la découverte. Par cette conception, Aillaud espérait :

- rendre plus douce l'architecture sociale,
- marquer l'imagination en surprenant les regards.



[71] Décrit par Ricardo Bofill comme " *le premier qui a tordu le chemin de grue et a échappé aux formes orthogonales qu'on disait optimales*. " **In** Dhuys, J.-F. (1983). *L'architecture selon Émile Aillaud*. Paris, France : Dunod. P 16.

[72] Commune située à 20 km au sud de Paris.

[73] Il est question de monter l'ensemble du coffrage sur des vérins. Le premier s'élèvera lentement sans s'arrêter de façon à ce que le béton prenne au fur et à mesure qu'il est coulé. **In** Dhuys, J.-F. Op. cit. P 21.

Plan n° 14 : La Grande Borne à Grigny (Essonne/France), un des grands ensembles conçus par Émile Aillaud (1964-1968).
Source : Dhuys, J.-F. (1983). *L'architecture selon Émile Aillaud*. Paris, France : Dunod. P 56.

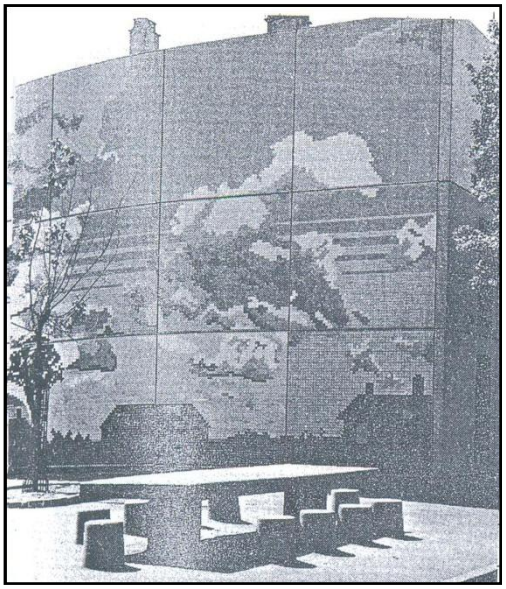


Vue plongeante sur les barres en serpentin de la Grande Borne.
Source : printerest.fr [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://www.pinterest.fr/pin/743586588445162576/> (consulté en Octobre 2019).



Voie en serpentin permettant l'accès aux immeubles.
Source : ville-et-banlieue.org (20 janvier 2015). [**en ligne**]. Disponible sur <https://www.ville-et-banlieue.org/regarder-la-banlieue-autrement-et-refuser-les-prejuges-10674.html/la-grande-borne-grigny> (consulté en Octobre 2019).





Les pignons aveugles d'immeuble dans la Grande Borgne à Grigny : support de grandes fresques.
Source : Dhuys, J.-F. (1983). *L'architecture selon Émile Aillaud*. Paris, France : Dunod. P 69.

Ces éléments aussi intéressants que novateurs n'ont pas reproduit l'ambiance urbaine des tissus anciens. La concentration de familles modestes a plutôt généré des violences urbaines que la municipalité a essayé d'endiguer par une tentative de restructuration en l'intégrant à l'ancien centre au début des années 1990.[74] Il sera question de créer un centre fédérant l'ancien village de Grigny avec ses GE afin de faire de la commune éponyme " *une vraie ville … aux aspects multiples, sociaux, économiques et urbains.*"[75] Les œuvres urbaines sélectionnées de même que celle retenue n'ont pas réussi à créer la continuité urbaine avec l'ancien village, tant souhaitée par la municipalité, à cause de la disparité des deux (02) modes d'urbanisation difficilement réconciliables.

2-2- Candilis Josic et Woods (CJW) :

Comme Émile Aillaud, l'équipe CJW a tenté également de déroger à certaines règles de la ville moderne en la combinant à certains référents de la ville traditionnelle dans leur

[74] Dupont-Kerlan, É. et Moutard, L. (1994). *Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP), Démarches urbaines*. France : Presses de l'école nationale des Ponts et Chaussées. P 71.
[75] Dupont-Kerlan, É. et Moutard, L. Op. cit. P 65.

conception de la Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP)[76] du Mirail à Toulouse[77] (France). Serait-ce possible ?

Elle fut lancée par les autorités en 1958 afin de répondre à l'exode rural et l'arrivée massive des rapatriés d'Afrique du nord qui ont fait croître la population de cette ville après la 2ème GM et l'indépendance de l'Algérie. Créée en 1960, les travaux ne débuteront qu'en 1964. Le futur plan de la ville devait équilibrer entre la ville historique située sur la rive droite du fleuve de la Garonne et la zone industrielle située sur sa rive gauche, une zone boudée par les habitants. Cette dernière allait supporter la croissance urbaine de la ville avec la projection de la ZUP du Mirail qui devait " *offrir non seulement des logements mais également une nouvelle centralité … qui regrouperait un centre administratif et de services, la nouvelle université et un réseau viaire conséquent.* "[78]

Prévue sur 680 ha, plus du tiers (soit 250 ha) allait être destiné aux espaces verts (EV). Programmée pour 100.000 habitants et 20 à 25.000 logts, 75% étaient prévus pour des HLM[79], 20% pour du petit collectif (3 à 4 étages) et de l'individuel isolé ou jumelé en bande. Les usines vertes, les activités publiques et les différents équipements prévus pouvaient assurer de l'emploi à 1/3 jusqu'à 1/2 de la population active.[80]

[76] La Zone à Urbaniser en Priorité relève de l'urbanisme opérationnel. Cette procédure administrative a été utilisée en France entre 1959 et 1967 pour satisfaire la forte demande en logements. Elle permettait de créer de nouveaux quartiers de logements avec les équipements nécessaires et les commerces. Elle prend la forme de grands ensembles. **In** wikipedia.org (20 juin 2022 : date de modification). [**en ligne**]. Disponible sur <https://fr.wikipedia.org/wiki/Zone_à_urbaniser_en_priorité> (consulté le 02/04/2019). Cette procédure a également été appliquée en Algérie dans le cadre du Plan de Constantine à partir de 1958. Stoppé à l'indépendance en 1962, ce plan sera repris quelques années plus tard. Les ZUP prendront alors la dénomination de ZHUN (Zone d'Habitat Urbain Nouvelle).

[77] Toulouse est classée 4ème ville de France et constitue une métropole régionale d'équilibre. Bonilla, M. Le grand ensemble comme forme urbaine. **In** Tomas, F., Blanc, J.-N. et Bonilla, M. (2003). *Les grands ensembles, une histoire qui continue.* France : Publications de l'Université de Saint Étienne. P 181.

[78] Ibidem.

[79] HLM : Habitation à Loyer Modéré. Elle est l'équivalent du logement social que l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI) réalise en Algérie. Entièrement financé par l'État, il est destiné aux couches défavorisées.

[80] Bonilla, M. Le grand ensemble comme forme urbaine. **In** Tomas, F., Blanc, J.-N. et Bonilla, M. Op. cit. P 182.



Plan n° 15 : Toulouse : le fleuve de la Garonne et le Mirail.
Source : Thomas, F., Blanc, J.-N. et Bonilla, M. (2003). *Les grands ensembles, une histoire qui continue*. France : Publications de l'Université de Saint Étienne. P 182.

Si les conditions n'étaient pas favorables à une mixité sociale, les différentes activités clairsemées sur l'ensemble de la ZUP et donc sans zonage particulier allaient assurer un tant soit peu la mixité fonctionnelle.

Il y a lieu de noter que ce projet a été remis en cause par Le Corbusier qui avait critiqué " *la petite maison familiale, la petite maison à 4 étages, les grandes unités à 12 étages.* "[81] Fervent défenseur qu'il était du village vertical et des unités d'habitations qui concentrent logements et services (commerces et sport notamment) car ils libèrent le sol au maximum. Ainsi, sur les 680 ha, il avait conseillé de n'en consommer que 24 ha pour les logts, soit 3,50% seulement.[82]

[81] Bonilla, M. Le grand ensemble comme forme urbaine. **In** Tomas, F., Blanc, J.-N. et Bonilla. M. Op. cit. P 183.
[82] Bonilla, M. Le grand ensemble comme forme urbaine. **In** Tomas, F., Blanc, J.-N. et Bonilla, M. Op. cit. PP 182-183.

Contrairement à Le Corbusier, le projet sera encouragé par Pierre Merlin[83] qui rapporte que dans la ZUP du Mirail " *Candilis… cherche avant tout à rompre avec les formes architecturales et l'agencement des volumes qui ont valu aux grands ensembles le reproche justifié de manque d'inspiration, et à recréer un cadre favorisant les rencontres et les échanges.* "[84]

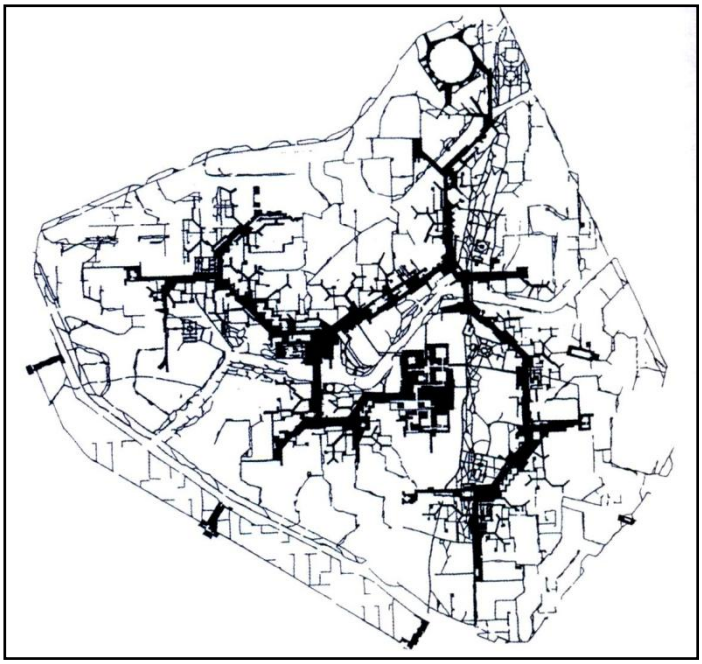
En effet, l'équipe CJW s'est attelée à " *tracer le plan d'une ville qui ne soit pas un plan de masse … À la recherche de cette nécessaire continuité urbaine, …d'éviter les bâtiments isolés … qui produisent toujours des vides résiduels.* "[85]

L'idée principale tournait autour de la création d'une ossature urbaine permanente dénommée *la dalle* qui allait constituer la rue-centre, un linéaire piéton conçu sur deux (02) niveaux.

Cette ossature était " *susceptible de s'adapter aux différentes réalisations par étapes et dans le temps.* "[86] Elle réunirait les activités essentielles à la vie communautaire, les réseaux de liaisons, couvrirait les garages, permettrait l'accès aux immeubles, les rencontres, la distribution des flux [centre commercial, école, parc, parkings, espaces verts (EV), etc.].

Si l'idée de la trame urbaine semble partiellement soutenue, il en sera autrement avec l'orthogonalité qui a prédominé.[87]

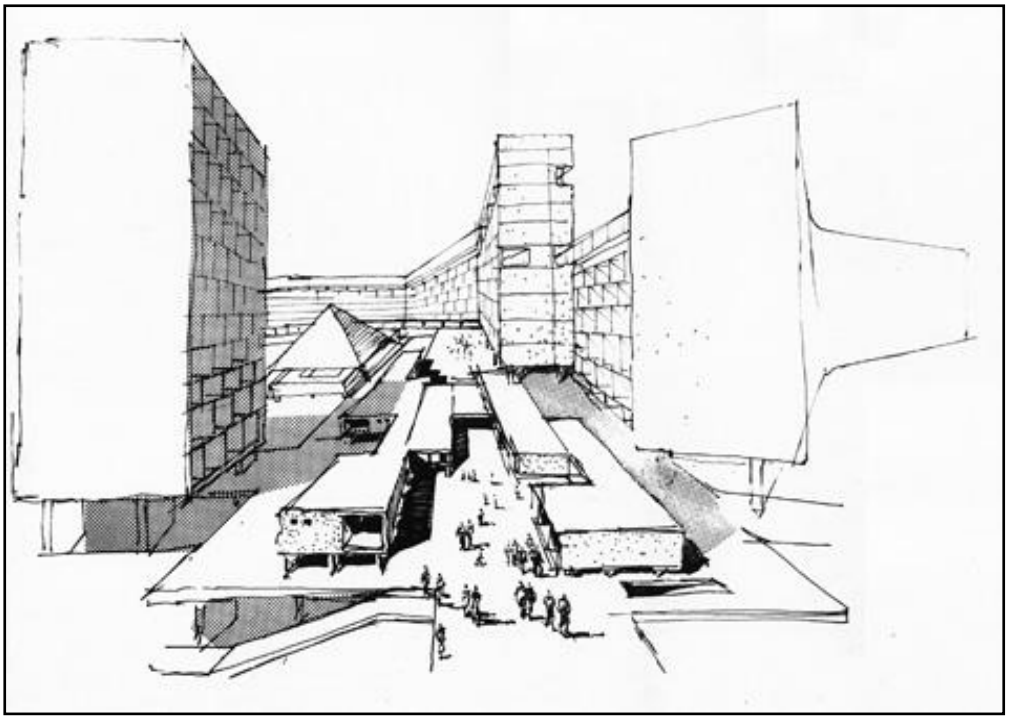
[83] Géographe et urbaniste français né en 1937, fondateur et président de l'Institut d'Urbanisme de Paris VIII. Il a écrit de nombreux livres et publié sur l'urbanisme. Il a codirigé *Le Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement* avec Françoise Choay. Source : wikipedia.org (07 août 2022 : date de modification). [**en ligne**]. Disponible sur <https://fr.wikipedia.org/wiki/Pierre_Merlin> (consulté le 20/08/2019).
[84] P. Merlin, Les villes nouvelles. Bonilla, M. Le grand ensemble comme forme urbaine. **In** Tomas, F., Blanc, J.-N. et Bonilla, M. Op. cit. P 184.
[85] Bonilla, M. Le grand ensemble comme forme urbaine. **In** Tomas, F., Blanc, J.-N. et Bonilla, M. Op. cit. P 190.
[86] Bonilla, M. Le grand ensemble comme forme urbaine. **In** Tomas, F., Blanc, J.-N. et Bonilla, M. Op. cit. PP 185-186.
[87] Bonilla, M. Le grand ensemble comme forme urbaine. **In** Tomas, F., Blanc, J.-N. et Bonilla, M. Op. cit. PP 182-183.



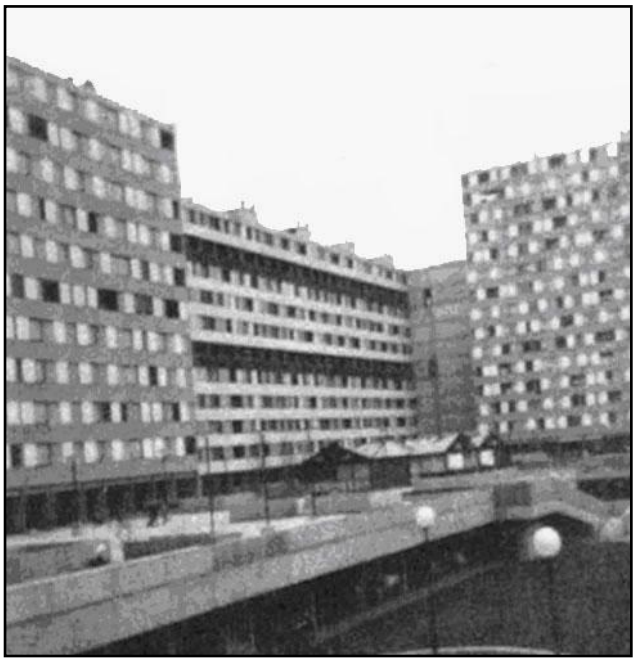
Plan n° 16 : Schéma fondateur du Mirail où la dalle, ossature urbaine du projet, apparaît en gras.
Source : Tomas, F., Blanc, J.-N. et Bonilla, M. (2003). *Les grands ensembles, une histoire qui continue*. France : Publications de l'Université de Saint Étienne. P 184.



Vue aérienne d'une partie du Mirail.
Source : Printerest.fr [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://www.pinterest.fr/woodypel/bellefontaine-mirail/> (consulté en Octobre 2019).



Le schéma de la dalle du Mirail.
Source : atelier.rp.org [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <http://atelier-rp.org/post/2012/01/mirail-transgression> (consulté en Octobre 2019).





La dalle de la ZUP de Toulouse le Mirail.
Source : Printerest.fr [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://www.pinterest.fr/woodypel/bellefontaine-mirail/> (consulté en Octobre 2019).
Source : Printerest.com Alicia Patterson Foundation. Le Mirail. *A Study In Concrete*. [**en ligne**]. (28 février 2013). Disponible sur <https://www.pinterest.com/pin/340936634266285640/> (consulté en Octobre 2019).

Cette ossature urbaine allait également assurer selon CJW :

- la mixité des fonctions grâce à la présence de la rue, fait des urbanisations anciennes,
- l'ensemble des éléments de la vie à toutes les parties de la ville en raison de sa forme linéaire,
- la séparation entre piétons et automobiles,
- les points de contact entre logts, activités et transports accessibles à toute la communauté.

Autre nouveauté dans cette conception, la liaison des immeubles entre eux par des rues aériennes visibles en façade.

Ce mixage entre certains référents urbanistiques de la ville ancienne (rue-centre linéaire) avec ceux de la ville moderne (ossature urbaine sur deux niveaux) a donné pour résultat une ville hybride qui lui a conféré un cachet, une identité particulière ; tronquée malheureusement par la non prise en compte du parcellaire, l'une des composantes pourtant essentielles de la ville classique. Ce qui a fait de cette expérience " *un laboratoire juridique de l'urbanisme moderne (…) en termes de droit des sols (…) limites entre espaces publics et privés, statut juridique des dalles et coursives (…) régime de copropriété ou de location, etc.* "[88]



La Rue aérienne qui relie les barres entre elles (vue de l'extérieur).
Source : bellefontaine-milan.org [**en ligne**]. (n.d.).Disponible sur <https://www.bellefontaine-milan.org/le-tintoret/> (consulté en Octobre 2019).

[88] Production de la ville et Patrimoine *Toulouse-Le Mirail, récit d'une " transgression "*, EAT. PCA/MELTT, rapport intermédiaire, mars 1995. Bonilla, M. Le grand ensemble comme forme urbaine. **In** Tomas, F., Blanc, J.-N. et Bonilla, M. Op. cit. P 187.



La Rue aérienne qui relie les barres entre elles (vue de l'intérieur).
Source : WordPress.com [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://souslesjupesdelametropole.wordpress.com/2013/11/28/candilis-josic-woods-articulation-des-domaines-public-et-prive/> (consulté en Octobre 2019).

Par cette transgression des règles urbanistiques modernes en cours, CJW espéraient un renouveau de l'urbain et de l'art de concevoir l'urbain afin d'atténuer le rejet grandissant des GE par les habitants. Toutefois et malgré ces innovations, des insuffisances ont été signalées. Ce qui se justifie au vu de la taille de ce GE. Elles se rapportaient à :

- la construction et la prise en charge de la dalle en même temps que les immeubles par les promoteurs. Malheureusement, les HLM s'opposaient à l'intégration des commerces aux pieds de ces immeubles. C'est dire que la maîtrise du droit urbain et constructif est un préalable nécessaire à toute intervention. En outre, la dalle a posé le problème d'entretien, de contrôle et d'insécurité au même titre que les coursives,
- l'édification des écoles précédait souvent celle des immeubles,
- la prise en charge des aménagements était un sujet de discorde entre l'État et la municipalité,
- la taille démesurée des barres, l'utilisation exclusive du béton armé, l'absence de couleurs, la mise en évidence des pignons (aveugles),
- et au déficit en parkings.

La difficulté dans la discipline de l'urbanisme réside dans le fait que les conséquences des faits urbains nouveaux ne sont perceptibles et/ou mesurés qu'après leur exécution.



Photo de Toulouse le Mirail avec l'équipe Team X et au centre Candilis.
Source : Tomas, F., Blanc, J.-N. et Bonilla, M. (2003). *Les grands ensembles, une histoire qui continue*. France : Publications de l'Université de Saint Étienne. P 189.

En plus, la ZUP du Mirail était constituée de deux parties. Seuls trois quartiers sur les cinq (5) qui composaient la ZUP ont été achevés en 1988 soit vingt quatre ans après le début de l'opération en 1964.[89] Le site avant son urbanisation faisait état entre autres de la présence d'enclaves, de constructions existantes, de pigeonniers, de jardins ou plantations, de l'université, de massifs d'arbres, de cours d'eau, etc. qu'on voulait conserver et avec lesquels il fallait conjuguer. Or, l'urbanisme moderne en vogue à cette période prônait la *tabula rasa* qui effaçait les traces et tracés qui ont marqué l'histoire des territoires à reconquérir. Ce qui a ouvert le débat entre adeptes et opposants de cette idée. Et pour couronner le tout, le changement de l'équipe gouvernante d'obédience socialiste favorable à l'implantation des logts sociaux par une équipe d'obédience libérale favorable plutôt à l'implantation de maisons individuelles.

Toutes ces critiques ont mené au rejet de la ZUP du Mirail par les toulousains en général et ses habitants en particulier qui l'assimilaient à ses semblables des Trente Glorieuses.[90] Ce qui

[89] Bonilla, M. Le grand ensemble comme forme urbaine. **In** Tomas, F., Blanc, J.-N. et Bonilla, M. Op. cit. P 187.
[90] Bonilla, M. Le grand ensemble comme forme urbaine. **In** Tomas, F., Blanc, J.-N. et Bonilla, M. Op. cit. P 188.

a poussé les autorités en 1972 à réclamer, à de jeunes architectes fraîchement diplômés, des solutions qui rompent avec les pratiques habituelles mais ce fut sans succès. Ainsi, la rupture avec la recherche de modèles prédéfinis qui guideraient la formation de l'espace urbain ne s'est pas opérée. Des modèles qui facilitent la conception des plans de masse des plus simplistes sans se soucier de s'intégrer au terrain ou de créer une scénographie générée par la diversité des façades. Des résultats que l'on retrouve fréquemment dans les programmes sociaux à l'étranger comme en Algérie.[91]

Mais en 1975, après s'être appuyé sur une étude historique et théorique, le groupe Arcane[92] propose des alternatives basées sur " *la rénovation inverse.* "[93] Un concept qui tire ses référents de la restructuration et de la réhabilitation. Il ne vise pas " *la destruction d'un morceau de la ville ancienne mais au contraire l'intégration d'un quartier urbain qui s'en était exclu dès sa création.* "[94]

2-3- Christian de Portzamparc :

La combinaison ville classique-ville moderne a poursuivi son bonhomme de chemin jusqu'à bien plus tard, à l'aube du 21e s. C'est ainsi que Christian de Portzamparc[95] a, lui aussi, apporté sa pierre à l'édifice de la ville. Architecte-urbaniste, De Portzamparc a été influencé par ses condisciples Le Corbusier, Candilis dans sa conception de la ville contemporaine.

Toutefois, il avance à propos de l'architecture moderne qu'il est impossible de ne pas considérer le passé notamment dans les grandes villes comme Paris ou New York, qu' " *il est important de construire pas-à-pas. De créer autant que de transformer,… que l'architecture contemporaine doit tisser une continuité avec la ville existante et non essayer de la détruire.*

Période de reconstruction d'après guerre en Europe, les Trente Glorieuses s'échelonne de la fin de la 2ème Guerre Mondiale en 1945 à 1973, date du choc pétrolier.

[91] Les maîtres d'œuvres imputent cela au prix plafonné du m^2 bâti (qui a atteint 30.000 DA en 2019) fixé préalablement et à ne pas outrepasser quels que soient les terrains. Ce qui les pousse à proscrire d'avance toute décoration ou rajout architectonique. Source : algerie-eco.com *Logements sociaux : les tarifs de cession connus*. (08 janvier 2019). [**en ligne**]. Disponible sur <https://www.algerie.eco.com/2019/01/08/logements-sociaux-les-tarifs-de-cession-connus/> (consulté le 07/06/2019).

[92] Il s'agit d'un groupe d'étudiants et d'enseignants issu de l'École d'Architecture de Saint Étienne et constitué en 1973. Bonilla, M. Le grand ensemble comme forme urbaine. **In** Tomas, F., Blanc, J.-N. et Bonilla, M. Op. cit. P 190. L'université permet d'apporter des solutions aux problèmes multiples de la ville. Elle l'étudie dans toutes ses dimensions depuis le passé pour comprendre le présent et se projeter dans le futur.

[93] Ibidem.

[94] Ibid.

[95] Architecte et urbaniste français né en 1944.

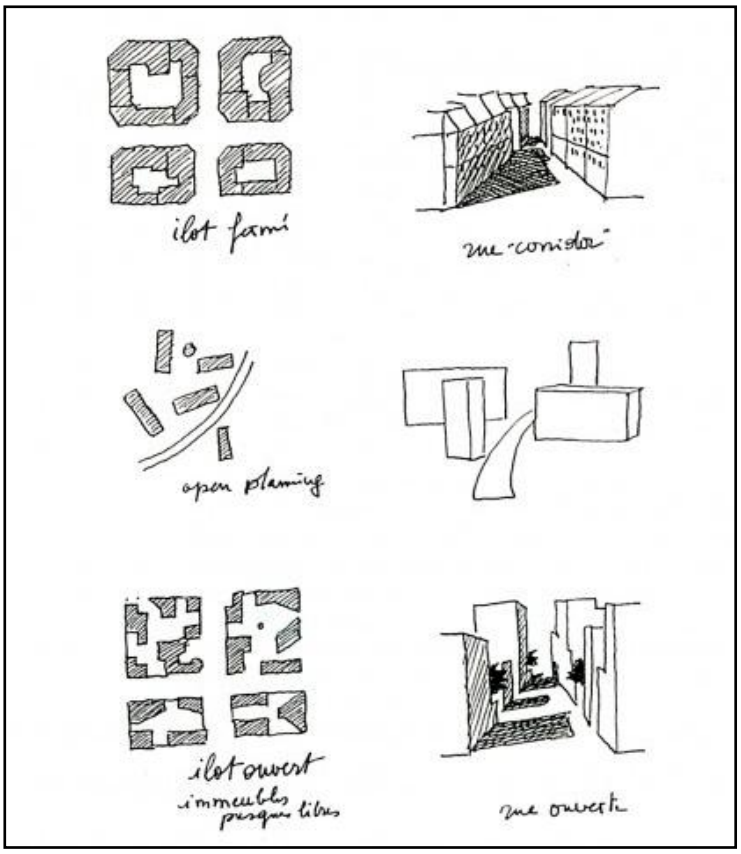
"[96] Il décide alors de formaliser les méthodes d'urbanisme en classant l'histoire urbaine en trois (03) périodes bien distinctes :

- la ville classique dense et compacte,
- la ville moderne éclatée,
- la ville qui rejette la ville moderne mais qui n'aspire pas le retour à la ville classique.

Pour répondre à ce dilemme, De Portzamparc propose de combiner la ville classique avec la ville moderne, une sorte de synthèse des deux modèles. Il emprunte alors à la ville classique ses éléments (la rue, la place, l'îlot, l'alignement, la densité, la diversité des styles) et à la ville moderne ses acquis (les étendues vertes, les espaces publics ouverts, les réseaux de circulation) et ses options d'hygiénisme qui laissent entrer l'air, la lumière et le soleil dans et entre les constructions auxquelles il rajoute les couleurs.

Sauf qu'il reconfigure le tout à sa manière. Il accordera une grande importance à l'îlot qu'il juge être à une échelle intermédiaire entre le bâtiment (objet à sculpter) et le quartier ou la ville. Et des emprunts combinés de la ville classique et de la ville moderne, naîtra le concept de L'ILOT OUVERT et de son corollaire la rue ouverte. Un hybride mi-traditionnel, mi-moderne qui favoriserait selon De Portzamparc la perméabilité, la transparence, le confort, le partage et les échanges sociaux.

[96] Source : Bellego, J., Cazin, M. et Fournier, J-B. *L'îlot ouvert de Christian de Portzamparc*. P 6. [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://www.academia.edu/29980408/LILOT_OUVERT_DE_CHRISTIAN_DE_PORTZAMPARC> (consulté en mai 2019).



Le concept de l'îlot ouvert de Christian de Portzamparc.
Source : christiandeportzamparc.com *PARIS-Quartier Massena*. [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://www.christiandeportzamparc.com/fr/projects/quartier-massena/> (consulté en Mai 2019).



Un modèle de l'îlot ouvert de Christian de Portzamparc.
Source : facebook.com *L'îlot ouvert, le concept de l'urbaniste Christian de Portzamparc*. (27 mai 2014) [**en ligne**]. Disponible sur <https://m.facebook.com/521824614494801/photos/lilot-ouvert-le-concept-de-lurbaniste-christian-de-portzamparclilot-ouvert-se-di/796113553732571/> (consulté en Mai 2019).

Sa taille est urbaine et les constructions aux formes multiples et sculptées sont dissociées afin de gagner sur les façades. Elles assurent tout de même un alignement partiel. Les percées piétonnes qui traversent l'îlot entre les constructions mènent toutes à son centre. Il est destiné à un parc, une place verdoyée paysagée, etc. qui rappelle le forum, l'agora, l'atrium, le patio, la cour/le cœur de l'îlot, etc.

Deux des projets qui ont propulsé De Portzamparc sur la scène internationale sont :

- le quartier Masséna - Paris Rive Gauche (France) 1995-2013 :

Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain et de requalification d'une friche ferroviaire et industrielle de 130 ha en vue de la réalisation d'un quartier constitué de logements, bureaux, équipements publics, ateliers pour artistes, université, jardins et esplanades. Christian de Portzamparc avait en charge l'aménagement de Masséna Nord sur 12 ha.



Plan masse du quartier Masséna.
Source : institutparisregion.fr *Évolutivité des tissus urbains*. (Mars 2010). [**en ligne**]. Disponible sur <https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_688/Evolutivite_des_tissus_urbains_avec_signets.pdf> (consulté en Mai 2019).



Le quartier Massena Nord (maquette).
Source : christiandeportzamparc.com *PARIS-Quartier Massena*. [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://www.christiandeportzamparc.com/fr/projects/quartier-massena/> (consulté en Mai 2019).

Les anciennes constructions telles les anciens frigos de Paris, les Grands Moulins et les Halles à farine qui apparaissent au centre ont été conservés afin de préserver l'histoire du quartier.

- Riverside Center (New York/USA) 2006-2018 :

Il était question du réaménagement d'une partie du quartier Riverside South à New York sur l'ile de Manhattan. Occupé jadis par des lignes de chemins de fer jusqu'aux années 1990, il fera place par la suite à un grand parking jugé inesthétique. S'étalant sur 3,30 ha, le quartier sera inscrit dans une opération de requalification des friches industrielles.



Plan masse du quartier Riverside Center qui apparait en blanc.
Source : christiandeportzamparc.com *Riverside City Center*. [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://www.christiandeportzamparc.com/fr/projects/riverside-city-center-2/> (consulté en Mai 2019).

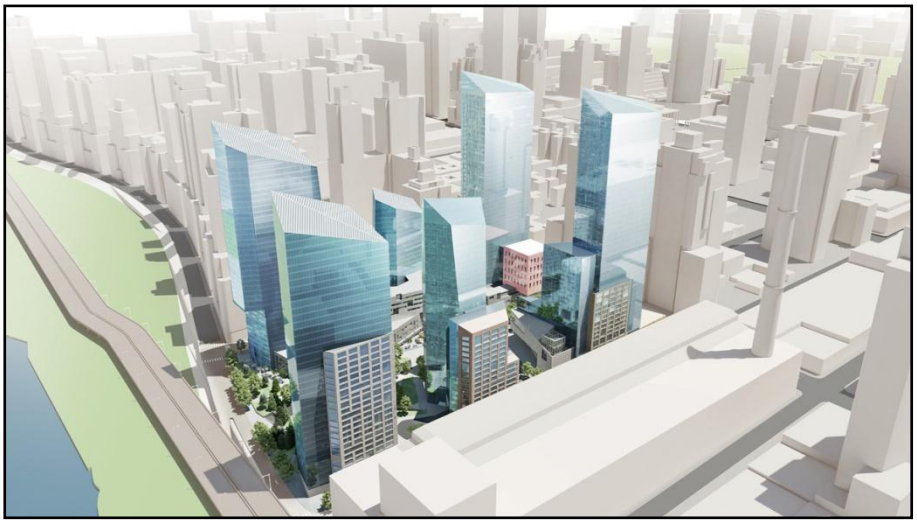


Image en 3D du quartier Riverside Center.
Source : christiandeportzamparc.com *Riverside City Center*. [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://www.christiandeportzamparc.com/en/projects/riverside-city-center/> (consulté en Mai 2019).

Si l'expérience et le résultat urbain de l'îlot ouvert qui s'effectue sur une dizaine d'hectare à des fins de renouvellement urbain semble faire l'unanimité des autorités, s'il semble beau et faire l'objet de curiosité et d'attractivité ou d'orientation et de repère, il ne saurait se

généraliser sur l'ensemble de la ville (qui viendrait à être créée ex nihilo et tend à s'agrandir sans limites en ce début du 21e s.) au risque de déboucher sur une ville éclatée, désordonnée.

Qu'en est-il alors des tentatives de restructuration et de réhabilitation des GE qui s'étendent sur plusieurs centaines d'hectares afin de leur conférer un caractère urbain. Sont-elles réalisables, fondées, incontestables, simples, compliquées ou non ? Il est clair que ces opérations avaient pour but d'atténuer les méfaits produits par l'urbanisme moderne. Quelques éléments de réponse apparaitront, cependant, dans le chapitre III qui a trait aux GE en général et le chapitre VI qui traite des ZHUN des années 1970 à Annaba en particulier. Ils ont tous fait l'objet de restructuration et/ou de réhabilitation à un moment donné de leur vie.

CHAPITRE III : LA VILLE POST MOERNE, LE DECLIN DES GRANDS ENSEMBLES ET LE RETOUR À LA VILLE TRADITIONNELLE COMPACTE : de 1970 à nos jours

1- Les travaux de Bologne, Charles Jencks ou la remise en cause de la ville moderne :

Les voix qui se sont opposées aux GE n'ont pas porté rapidement. Fruits de l'urbanisme fonctionnaliste, ces groupements d'habitat collectif étaient programmés dans des zones d'extension urbaine plus ou moins éloignées et destinés donc aux couches sociales populaires. Ces dernières étaient plus sensibles aux signes urbains et architecturaux modernes du moins au tout début. Or, quand les anciens centres européens étaient menacés de destruction en application de la politique de la *tabula rasa*, des voix se sont faites entendre. Et ce sont les couches moyennes intellectuelles qui habitaient en grande partie ces centres qui se sont manifestées pour dénoncer cet affront à l'égard du passé et de ses formes urbaines et architecturales car elles étaient bien liées à la centralité urbaine et aux signes de l'ancien.

La ville de Bologne en Italie était à l'avant-garde. En effet, les observateurs commençaient à s'intéresser à sa politique urbaine qui détonait avec ce qui était en vogue à cette époque. En 1959,[97] la municipalité avait créé des conseils de quartier amorçant ainsi l'urbanisme participatif par opposition à l'urbanisme fonctionnaliste dit scientifique mais exclusif. Ces conseils se sont accordés autour du maintien et de la protection du centre historique, de ses monuments mais également des bâtiments à l'architecture vernaculaire. Un nouveau concept

[97] Blanc, J.-N. La politique des grands ensembles après 1958 : le temps des ruptures. **In** Tomas, F., Blanc, J.-N. et Bonilla M. Op. cit. P 122.

voit ainsi le jour à savoir la réhabilitation qui vient s'ajouter à la rénovation et restauration. Ces deux dernières consistent respectivement à reconstruire les parties détériorées ou dégradées de la ville après leur démolition et à conserver des immeubles anciens dont la valeur patrimoniale a été prouvée pour les sauvegarder en tant que monuments historiques.

Utilisée modestement depuis la fin des années 1960,[98] la réhabilitation se rapportait à la restructuration et la revalorisation aussi bien des cités que l'on ne voulait pas démolir que d'anciens immeubles sans grande valeur patrimoniale prolongeant ainsi leur vie. L'approche purement fonctionnaliste de la ville a ainsi été remise en cause. Et l'intérêt portera à nouveau sur les formes urbaines traditionnelles basées sur la trame, la rue, l'îlot, le parcellaire, etc. Ces composantes ont délibérément été ignorées dans les GE qualifiés par le sociologue Jean-Noël Blanc de " *destructeurs d'urbanité.* "[99]

Deux outils théoriques sont mis au point en 1969 :

- la typologie du bâti,
- la morphologie urbaine.

Beaucoup d'architectes qui récusaient la logique des GE y adhèrent. En outre, bon nombre de publications qui traitent des théories urbaines et architecturales sont éditées :

- *The image of the city*, 1960, de K. Lynch. Il critiquait le fonctionnalisme qui a engendré une ville imperceptible,
- *Death and life of great american cities*, 1961, de J. Jacobs. Il a démontré l'intérêt de la rue qui a disparu avec la modernité,
- *L'Oeuvre ouverte*, 1963, d'U. Eco. Il prêtait de l'importance aux formes plutôt qu'aux fonctions,
- *L'Architettura della città*, 1966, d'Aldo Rossi dont le nom est lié à la typo-morphologie. Il rend hommage aux travaux effectués par Jean Tricart.[100] Ce dernier a orienté, bien plus tôt en 1940, son attention vers la typo morphologie. À l'Université

[98] Tomas, F. La place des grands ensembles dans l'histoire de l'habitat social français. **In** Tomas, F., Blanc, J.-N. et Bonilla M. Op. cit. P 29.
[99] Blanc, J.-N. La politique des grands ensembles après 1958 : le temps des ruptures. **In** Tomas, F., Blanc, J.-N. et Bonilla M. Op. cit. P 122. L'urbanité est définie comme " *l'ensemble des facteurs qui donnent à l'espace construit, au lieu un caractère urbain.* " Ce dernier serait le résultat de " *l'association d'éléments qui caractérisent une ville et lui donnent une ambiance particulière.* " **In** Saffache, P. (2002). *Dictionnaire simplifié de l'aménagement.* Paris, Réunion, France : Ibis Rouge Éditions, Presses Universitaires Créoles/GEREC-F. PP 29, 131. En d'autres termes, l'urbanité est la ville.
[100] En 1940, il a enseigné la géographie à l'Université de Strasbourg (France).

de Strasbourg, il a dispensé des cours sur l'habitat urbain qu'il reliait aux formes urbaines en premier lieu dans leur dimension historique, puis au travers des différents acteurs (politiques, maitres d'œuvre et usagers) à l'échelle de la rue, du quartier ensuite de la ville toute entière. Jean Castex et Philippe Panerai lui ont emboité le pas en traitant principalement des formes urbaines et architecturales.

Les formes urbaines n'étaient pas le centre d'intérêt des seuls historiens, architectes, urbanistes tels que Françoise Choay et Charles Jencks. En effet, le manque de sociabilité que renvoyait le plan sommaire des GE avait inquiété depuis 1960 le sociologue Henry Lefebvre. Dans son livre *Le Droit à la ville* de 1968,[101] il s'interroge à son tour sur les formes urbaines et accroit encore plus le sentiment anti-moderniste. Tous ont participé à la naissance du mouvement post moderne au tournant des années1970. Une nouvelle culture urbaine est donc amorcée, Strasbourgeoise dans ses débuts, Bolognaise dans sa formalisation et quasi mondiale quant à son adoption.

Une nouvelle culture urbaine qui entraînera le début de la fin du fonctionnalisme. Aussi, les critiques incessantes envers les GE ont mené à reconnaître la faillite de ce modèle urbain. Comme solution, il est proposé de les détruire tout simplement.

La première implosion date du 15/07/1972 après vingt (20) années d'occupation uniquement. Il s'agit de Pruitt Igoë,[102] un GE construit en 1955 à Saint-Louis (Missouri) aux États-Unis. Il est composé de 33 immeubles et 2 870 logements sociaux. Une date qui selon Charles Jencks[103] a signé la mort de l'architecture moderne. La réhabilitation en vogue également en ces temps avait freiné les destructions des GE qui avaient pourtant démarré à un rythme effréné. Sauf que le coup exorbitant de cette opération avait conduit tantôt à leur destruction, tantôt à leur mise à l'écart en se focalisant seulement sur l'accompagnement social des résidents, tel est le cas de la Grande Borne.

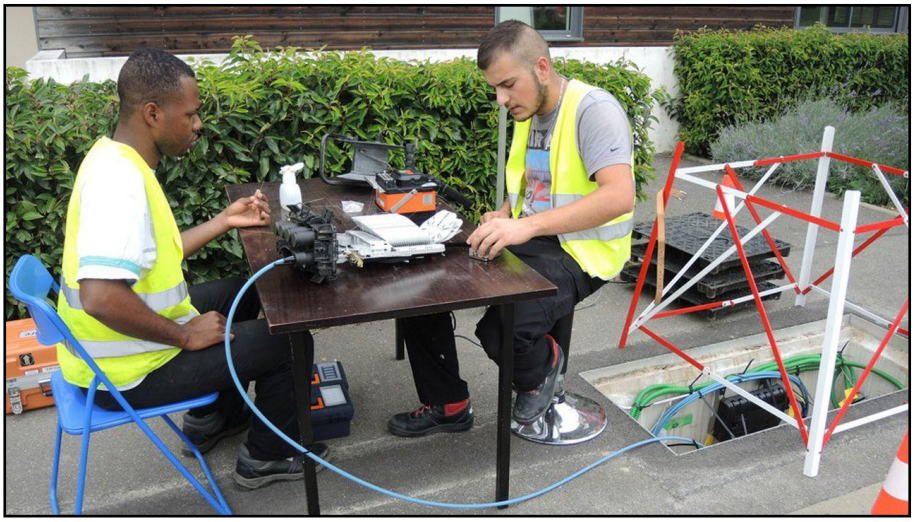
[101] Blanc, J.-N. La politique des grands ensembles après 1958 : le temps des ruptures. **In** Tomas, F., Blanc, J.-N. et Bonilla, M. Op. cit. P 129.
[102] Source : fr.wikipedia.org *Pruitt-Igoe* (17 mars 2022 : date de modification). [**en ligne**]. Disponible sur <https://fr.wikipedia.org/wiki/Pruitt-Igoe> (consulté le 02/04/2019).
[103] Tomas, F. La place des grands ensembles dans l'histoire de l'habitat social français. **In** Tomas, F., Blanc, J.-N. et Bonilla, M. Op. cit. P 17.



L'implication des jeunes dans le devenir de la cité à la Grande Borne : par le jardinage,
Source : merciraymond.fr [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://merciraymond.fr/projet_la-grande-borne> (consulté en octobre 2019).



… par des ateliers de peinture à ciel ouvert et grandeur nature,
Source : leparisien.fr *Les habitants de Grigny redonnent de la couleur à la place de la Treille*. (25 juillet 2019). [**en ligne**]. Disponible sur <https://www.leparisien.fr/essonne-91/grigny-les-habitants-redonnent-de-la-couleur-a-la-place-de-la-treille-25-07-2019-8123538.php> (consulté en Octobre 2019).



… par la formation.
Source : lesechos.fr *Formations sur mesure à la Grande Borne*. (06 juillet 2016). [**en ligne**]. Disponible sur <https://www.lesechos.fr/2016/07/formations-sur-mesure-a-la-grande-borne-229411> (consulté en Octobre 2019).

Au même moment, l'Algérie qui sortait d'une guerre sanglante faisait face à une situation difficile : exode rural impressionnant, accroissement important de la population urbaine et profusion des bidonvilles. La profonde crise du logt qui s'annonçait l'avait engagée dans une course constructive de près de 150 ZHUN[104] sur le modèle urbanistique des GE dont six (06) à Annaba.



Photo aérienne de Pruitt Igoë.
Source : archdaily.com Minoru Yamasaki. *Ensemble de logements Pruitt-Igoe*. (15 mai 2017). [**en ligne**]. Disponible sur <https://www.archdaily.com/870685/ad-classics-pruitt-igoe-housing-project-minoru-yamasaki-st-louis-usa-modernism> (consulté le 08/07/2019).

[104] Laref, T. (2007). *Contribution à l'étude des grands ensembles, Bilan rétrospectif.* (Mémoire de Magistère). Urbanisme. Université des Frères Mentouri, Constantine 1, Algérie. P 58.



Le modèle d'immeuble.



L'implosion.

Source : archdaily.com Minoru Yamasaki. *Ensemble de logements Pruitt-Igoe*. (15 mai 2017). [**en ligne**]. Disponible sur <https://www.archdaily.com/870685/ad-classics-pruitt-igoe-housing-project-minoru-yamasaki-st-louis-usa-modernism> (consulté le 08/07/2019).

Parallèlement, le mouvement post moderne préconise par le biais de Charles Jencks[105] son principal instigateur, le retour aux formes urbaines traditionnelles qui assurent la stabilité et le changement en même temps, outre la qualité de leurs plans. Ainsi :

- la permanence des tracés et des monuments garantit la stabilité,
- les reconversions, l'évolution des usages, les changements et par conséquent la malléabilité des constructions sont assurés par les modes constructifs et l'organisation parcellaire,
- la qualité des plans qui se reconnait à la permanence des monuments, des espaces publics et des tracés qui s'établissent en réseaux continus et organisés selon une certaine hiérarchie. Ils constituent des repères pour les résidents qui s'identifient aux lieux et s'en approprient. Ce qui fait naître le sentiment d'adhésion et favorise l'harmonie sociale.

Or, l'inexistence de ces qualités dans les urbanisations modernes accentuée par l'isolement, l'éloignement, la monotonie architecturale, le caractère quelconque du cadre de vie, le gigantisme, le chômage, la paupérisation de la population, etc. ont maintes fois été considérés comme " *les principales causes d'une délinquance juvénile particulièrement élevée (…) qui ont accru le sentiment de rejet* "[106] poussant de temps en temps à des échauffourées entre habitants et forces de l'ordre. Et les autorités pensent arriver à bout de ces problèmes en

[105] Né en 1939, Charles Jencks est un architecte américain et historien de l'architecture.
[106] Merlin, P. et Choay, F. Op. cit. P 321.

optant pour une opération bien différente des précédentes. Elles s'appuieraient sur la nouvelle vision urbaine relayée par un certain nombre de professionnels en ces temps.

2- Défectivité des grands ensembles ou l'impossible retour à la ville traditionnelle :

Des professionnels qui confortent alors Charles Jencks dans ses positions. Ainsi, Panerai, Castex et Depaule (2004) s'engagent à dire concernant les difficultés que connaissent les villes et les banlieues aujourd'hui qu'elles " *sont imputables aux erreurs urbanistiques dont nous ne parvenons guère à nous dégager.* " [107] Quant à Gourdon (2001), il avance à propos des GE qu' " *après avoir voulu longtemps n'y voir qu'une crise du construit (dénonciation des tours et barres, monotonie, insuffisances constructives) et avoir consacré dix à vingt ans et beaucoup d'argent à réhabiliter les locaux et à paysager, on découvre maintenant que l'organisation même de l'espace (…) est défective.* "[108] C'est-à-dire qu'elle est irréversible car de l'ordre du structurel. Contrairement au caractère défectif, le caractère défectueux permet à postériori la possibilité de rectifier les défauts et manques comme par exemple programmer dans les lotissements des équipements qui leur viennent en continuité vu l'existence des trames à la base ce qui n'est pas le cas des GE.

Gourdon attribue, ainsi, la défectivité de ces derniers entre autres à l'absence des continuités urbaines mais également à :

" *- la forme (…) non fonctionnelle qui dilate l'espace,*

- l'indifférence à l'égard du réseau, de la trame, d'un principe d'organisation et de distribution de l'espace, au profit de ce qui semble une agréable disposition des cubes. (…). Ce sont en effet les masses qu'on installe d'abord dans l'espace totalement libéré des traces et des tracés qui le structureraient (effacement du parcellaire, comblement des ruisseaux, destruction des traces anciennes, etc.) (…). Ensuite et seulement ensuite vient le tracé des routes (…) selon un dessin le plus souvent ondulant (…) ; route de ceinture, (…), voie secondaire bouclant non seulement tous les grands ensembles mais aussi beaucoup d'opérations d'aménagement. "[109]

[107] Panerai, Ph., Castex, J. et Depaule J.-Ch. (2004). *Formes urbaines, de l'îlot à la barre*. Marseille, France : Éditions Parenthèses. P 177.
[108] Gourdon, J.-L. Op. cit. P 140.
[109] Gourdon, J.-L. Op. cit. PP 140-142.

De ce constat, il en ressort l'absence ou l'ignorance délibérée du principe d'organisation spatiale, de la contiguïté urbaine, du parcellaire, de la rue, certaines des composantes essentielles à la formation du tissu urbain mais également d'un certain ordre conceptuel.

Concernant la voie en boucle qui entoure les GE à partir d'embranchements sur le réseau de voies existant, Treuttel Gracias Treuttel (1996), architectes de formation, estiment qu'elle " *joue un double rôle de distribution intérieure et de séparation par rapport à l'extérieur,* "[110] et Gourdon (2001) qu'elle génère des espaces " *dont on ressort souvent par où on est entré ou bien dans une direction qu'on ne voulait pas prendre (…) interdisant de fait leur transit, faisant obstacle à l'interpénétration générale de l'espace (…)* " et donne de ce fait " *cette impression d'enfermement souvent évoquée par les habitants.* "[111]

Des dessertes naissent de cette voie en boucle et se déroulent à profusion. Censées garantir la distribution, or elles " *ne desservent jamais directement, sauf un petit nombre d'entre elles, les immeubles.* "[112] Elles épuisent les habitants dans leur parcours qui finissent par créer des raccourcis *sauvages* " *dont la trace se reconnaît à l'usure de l'herbe,"* ils *" sont malgré tout très longs et pas toujours praticables pour qui pousse un caddy ou une voiture d'enfant.* "[113]

À défaut de repères, ces voies de desserte " *renforcent la désorientation du visiteur, faute de caractéristiques propres dans le profil, dans l'aménagement, ou les plantations, le mobilier ou même l'appellation.* "[114] Ces manques provoquent selon Choay (1994) " *la disparition du sens de l'orientation, faculté vivante et organique qui serait une nouvelle étape de l'histoire de la perte des caractéristiques anthropiques,* "[115] et prévient de " *l'importance, dans le rapport des habitants (et des architectes) à l'espace de l'investissement du corps entier.* "[116]

De ces évocations, on mesure l'importance du véhicule (au lieu du piéton) qui a pris une place importante dans la conception moderne des territoires à urbaniser. Ainsi, " *la voirie secondaire qui prend naissance sur la voirie primaire (…) est censée permettre la viabilité de base à l'intérieur de l'opération,* " sauf qu'au vu de ce qui a précédé " *son tracé même la rend*

[110] Treuttel, Gracias, Treuttel. *De l'espace libre à l'espace public, rapport de recherche pour le Plan Construction Architecture.* (1996). multigr. **In** Gourdon, J.-L. Op. cit. PP 142.
[111] Gourdon, J.-L. Op. cit. PP 215-216.
[112] Gourdon, J.-L. Op. cit. P 140.
[113] Gourdon, J.-L. Op. cit. P 215.
[114] Treuttel, Gracias, Treuttel. *De l'espace libre à l'espace public,* rapport de recherche pour le Plan Construction Architecture. (1996). multigr. **In** Gourdon, J.-L. Op. cit. P 142.
[115] Choay, F. (1994). Le règne de l'urbain et la mort de la ville. *Revue Urbanisme*. Supplément en Hors-série n° 5. **In** Gourdon, J.-L. Op. cit. PP 251, 283.
[116] Ibidem.

inapte à distribuer l'espace, si bien qu'elle doit être prolongée par la voirie tertiaire (…) réservée à la desserte des immeubles. "[117] Le but de cette hiérarchisation viaire n'est autre que la répartition de son financement entre l'État (voies primaires), les municipalités (voies secondaires) et les promoteurs immobiliers (voies tertiaires) plutôt qu'une vraie volonté d'ordonner et structurer l'espace.

Quant aux découpages fonciers, ils se limitent aux grandes mailles formées par les voies en boucles en l'absence d'un parcellaire plus affiné.

Concernant les constructions, Gourdon (2001) rapporte, au même titre que la voirie, que " *les tours et les barres ou d'autres formes bâties, standardisées ou non (…), désorganisent (…) le territoire des grands ensembles.* "[118] Elles sont souvent implantées de manière à ce que leurs murs aveugles (pignons) soient face aux voies et à des distances variables. En conséquence de quoi les " *rues (…), alignements commerciaux, communications de proximité, (…), continuités urbaines sont absents.* "[119]

L'espace est alors surconsommé, sous-utilisé mais confère au contraire un sentiment de tassement. Effectivement, " *la sous-densité constructive de fait des grands ensembles (rapportée à leur superficie générale, densité parfois inférieure à celle d'un quartier de maisons individuelles) est réelle autant que mal connue, car l'effet de masse des immeubles, pourtant très espacés, y donne une impression générale de densité.* "[120]

Comme nouvelle solution à ces défaillances, il est proposé " *la restructuration partielle.* "[121]

Serait-ce possible de remodeler les GE, ces territoires vides en grande partie qualifiés par Roux (1996) de " *territoires urbanisés (…) pleins de trous, d'espaces libres, de friches.* " Il suggère de substituer " *le vocabulaire du stratège militaire par celui de la couturière.* "[122]

Ces territoires désorganisés seront donc réorganisés à l'aide d' " *emprunts et rajouts plus ou moins fiables de certains aspects essentiels de la forme urbaine,* "[123] comme la rue, le

[117] Darain, M. Classification et voirie. **In** Prélorenzo, Cl. *Infrastructures, Villes et Territoire*. L'Harmattan. 2000. **In** Gourdon, J.-L. Op. cit. P 216.
[118] Ibidem.
[119] Gourdon, J.-L. Op. cit. P 139.
[120] Gourdon, J.-L. Op. cit. P 143.
[121] Gourdon, J.-L. Op. cit. P 243.
[122] Roux, J.-M. La maîtrise du foncier. **In** *Collectif, l'Aménageur urbain face à la crise de la ville*. l'Aube. (1996). **In** Gourdon, J.-L. Op. cit. P 145.

découpage parcellaire, les alignements. " *On réinscrirait les continuités qui ordonnent les réseaux techniques, qui remodèlent l'espace (…) facilitent les déplacements, distribuent les droits de construire, utilisent les friches.* "[124]

Toutefois, cette volonté de réorganiser ces territoires s'avère irréel en raison d'une série d'empêchements qui se profilaient à l'horizon :

- Concernant la voirie : il y a lieu de signaler que les réseaux divers (eau, assainissement, gaz, électricité, téléphone, etc.) ne se confondent pas toujours avec le réseau viaire comme le voudrait la logique. Gourdon (2001) rappelle, à cet effet, la désorganisation causée par " *la dissociation des tracés de voies et de réseaux souterrains (…) une canalisation par-ci, telle autre par-là : anarchie qui hypothèque l'espace, eu égard aux ré-ordonnancements nécessaires à venir.* "[125]

La longueur de la voirie étant exagérée, canaliser les réseaux divers sous son tracé aurait engendré un surcoût. On raccordait alors au plus court. Les villes européennes ou du Nouveau Monde en damier auraient évité ce désagrément. En outre, l'absence de plans de recollement rajoutent à la difficulté et imposent de pratiquer des sondages. Une opération omise lors de la confection du POS de la ZHUN El Bouni. Des lots de terrains destinés à la construction ont ainsi été projetés sur des réseaux dont on ignorait l'existence et seront annulés par la suite. Un énorme préjudice porté à leurs propriétaires que l'administration et les collectivités locales ont tenté d'indemniser après la révision tardive du POS.

- Concernant les constructions : le statut indéfini des espaces libres, l'absence des limites parcellaires font que les habitants estiment que " *les horizons libres, ou en tout cas lointains, qui s'étalent devant leurs fenêtres sont un acquis auquel ils ne sont pas près de renoncer (…) en échange d'une improbable et irreprésentable modification, par exemple une densification d'un espace dont ils pensent à tort qu'il est déjà dense (…). On se trouve, en tout cas, dans une problématique très enchevêtrée de droits de prospects et de règles de gabarit qu'il n'est pas possible d'effacer à coup de baguette magique.* "[126]

[123] Gourdon, J.-L. Op. cit. P 139.
[124] Gourdon, J.-L. Op. cit. P 248.
[125] Gourdon, J.-L. Op. cit. P 216.
[126] Gourdon, J.-L. Op. cit. P 143.

D'autres contraintes viennent également s'ajouter, à savoir que :

- les territoires sont dans la plupart des cas sans nivellement général, entrecoupés de déblais-remblais, talus, clôtures, terre-pleins, etc. qui compliquent encore plus l'opération de raccommodage et donc de rattrapage urbanistique au risque de déstabiliser les constructions.

En résumé, les dysfonctionnements des GE font qu'ils sont tantôt proposés à la démolition, tantôt à la réhabilitation. Mais, le coup élevé de cette dernière a mené au simple accompagnement social de leurs résidents sans plus.

Or, l'intérêt porté aux formes urbaines traditionnelles aux débuts des années 1970 fait qu'on propose dorénavant de donner aux GE un caractère urbain par le biais de la restructuration. Il sera question d'emprunter à la ville ancienne les éléments qui la caractérisent. Ce qui permettra " *la remise en ordre des réseaux techniques, la division parcellaire (…) des préalables dont on ne peut faire l'économie*."[127] Mais, cette opération s'avère compliquée en raison d'une somme d'empêchements. Gourdon, Gracias et les Treuttel s'associent alors pour qualifier le GE d' " *espace en éclats (…) en fait peu adaptif, enclavé, coûteusement recyclable* "[128] et qu'il serait donc " *plus difficile d'y démolir et à fortiori d'y reconstruire que dans l'espace traditionnel de la rue.* "[129] Puisqu'ils cumulent les manques et les dysfonctionnements, ils " *ne peuvent ainsi trouver en eux-mêmes les ressources et les ressorts grâce auxquels leur urbanité, leur habitabilité pourrait se développer.* "[130] Ils sont alors considérés comme défectifs. Une défectivité qui rend impossible toute opération de rattrapage urbanistique.

Malgré tout, des tentatives de donner une seconde vie aux GE et de les intégrer dans la dynamique urbaine font légion. De moindre envergure que la restructuration et la réhabilitation, ces opérations touchent en partie au bâti (façades, cages d'escaliers, terrasses) et aux espaces publics (placettes, EV). Une opération similaire a été effectuée à la ZHUN Plaine Ouest I et II courant les années 2010-2011. Il était question de ravalement des façades des immeubles et de l'aménagement des espaces extérieurs laissés à l'abandon sur une longue

[127] Gourdon, J.-L. Op. cit. P 240.
[128] Gourdon, J.-L. Op. cit. P 216.
[129] Treuttel, Gracias, Treuttel. *De l'espace libre à l'espace public*, rapport de recherche pour le Plan Construction Architecture. (1996). multigr. **In** Gourdon, J.-L. Op. cit. P 143.
[130] Gourdon, J.-L. Op. cit. P 139.

période. Cette entreprise qui avait pour but d'améliorer l'image urbaine négative des GE n'en a pas contribué à l'effacer totalement.



Placette réalisée dans le cadre de l'amélioration urbaine : plantations, mobiliers urbains, éclairage, … : une bouffée d'oxygène pour les personnes du troisième âge essentiellement.
Source : Auteure, Octobre 2022.



Placette réalisée dans le cadre de l'amélioration urbaine : vue d'un autre angle.
Source : Auteure, Octobre 2022.

Toutefois et aussi grands soient-ils, leurs résidents les considèrent comme des quartiers qui dépendent de la ville-mère et leur occultent inconsciemment cette urbanité[131] qui n'existe en eux. En se déplaçant vers cette dernière, ils énoncent tout simplement « *On descend en ville* ».

CONCLUSION :

Théâtre de la vie quotidienne des groupements humains, l'homme a très vite démontré sa capacité à organiser l'espace dans lequel il évolue selon des coutumes orales ou règlements et traités écrits. Certaines règles ont été délaissées tandis que d'autres ont perduré dans le temps. Tel est le cas du prospect (**L = H**) qui est toujours en vigueur dans certains pays européens mais également en Algérie. H étant la hauteur de la construction et L la largeur de la voie sur laquelle la construction est alignée. Une formule qui peut faire l'objet de réaménagement selon les spécialistes en bioclimatique à savoir (**L = 0,75 H**).[132]

Il dessine alors des cités exemplaires selon des bases empiriques (religieuse ou artistique) ensuite scientifique (rationnelle). La Cité a évolué lentement sur plusieurs siècles voire millénaires de manière plus ou moins rapprochée ou identique. Et on est tenté de croire que la ville romaine en a influencé beaucoup d'autres dans le temps malgré les différences culturelles.

S'inspirant à ses débuts de la mythologie, l'aménagement des cités se basait sur les quatre (04) points cardinaux. Bien après, c'est la raison qui prend l'avantage sur les croyances en s'appuyant sur d'autres paramètres dans la formation des villes tels : la sécurité, l'hygiène, la viabilité, l'esthétique, les perspectives visuelles, les angles de vue, l'habitat, les services, etc.

On s'aperçoit au fil du temps que des composants, des critères et un certain ordre conceptuel-exécutant communs apparaissent comme : les trames (viaire et parcellaire), les alignements, la contiguïté du bâti, la centralité, etc. Des éléments que " *chaque ville, en fonction de sa situation géographique et de son histoire, entre autres, organise selon des modalités*

[131] Pour rappel, l'urbanité se définit comme la ville.
[132] Pour plus de développement, quelques tentatives de rapprochement avec ces spécialistes s'avèrent malheureusement infructueuses.

particulières "[133] dans l'intention d'aboutir à une certaine cohérence urbaine mais également à la cohésion sociale.

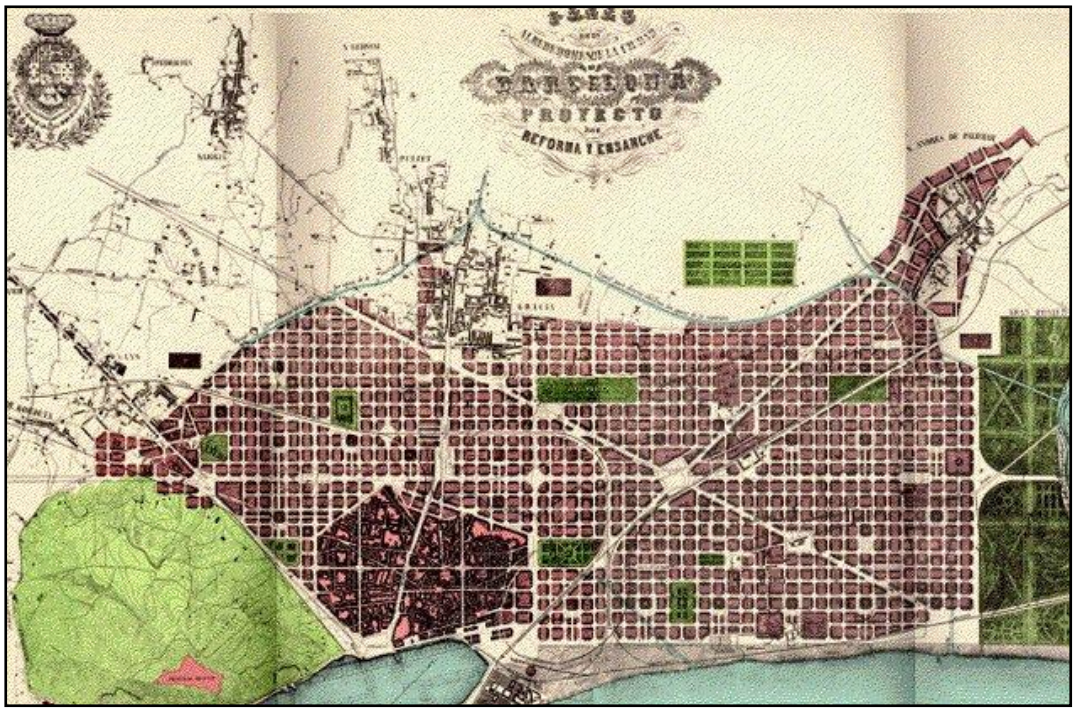
Ainsi les voies pouvaient être régulières ou sinueuses ; les îlots carrés, rectangulaires, en portions de cercle ou simplement irréguliers ; les constructions contigües et alignées sur les rues étaient introverties s'ouvrant sur des atriums ou patios ou extraverties sur des voies à l'architecture extravagante ou modeste. Un lien étroit unissait et combinait ces éléments créant ainsi le triptyque : **voies ↔ parcelles ↔ constructions ↔ voies** donnant au final un tissu compact.

Mais au 20e s., il est fait exception de cette compacité en raison du chao qui s'est installé dans les villes le siècle précédent. En effet au 19e s., le monde vit une révolution industrielle bouleversante qui se base sur les découvertes scientifiques du moment. Les usines automobiles et complexes sidérurgiques s'installent dans les villes et en dehors. Ces progrès qui propulsent l'humanité dans la modernité n'étaient pas sans conséquences négatives sur la ville notamment son étalement sur la campagne, l'exode rural, la surpopulation, la promiscuité, le manque d'hygiène, la congestion, les fléaux, les maladies, les épidémies, etc.

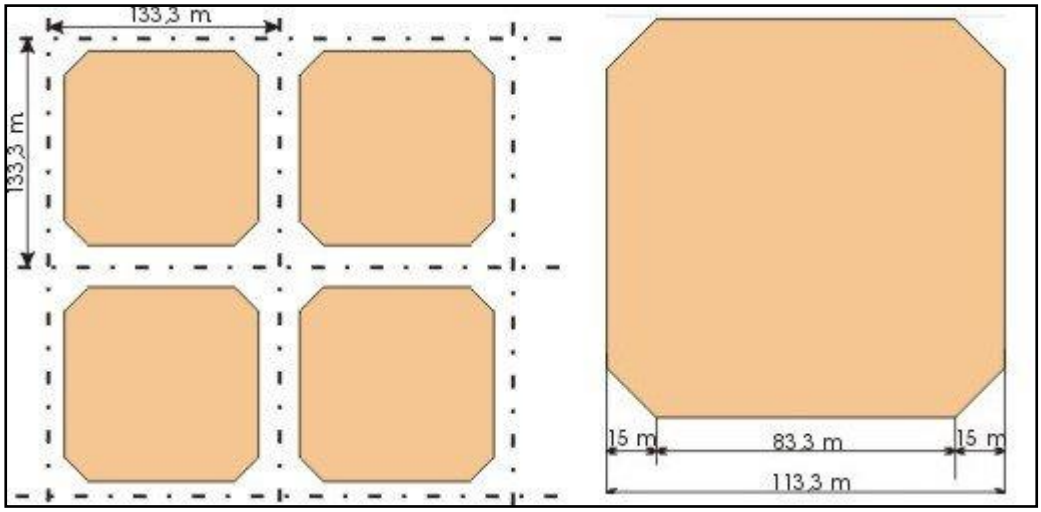
Des industriels et penseurs utopistes tentent dans un premier temps de résoudre partiellement ces problèmes par des modèles urbains : le phalanstère, le familistère. Puis dans un second temps, les autorités prennent le relais et réagissent au chao urbain qui persiste et prend de l'ampleur. Des plans d'embellissement étaient d'abord établis mais ce fut sans grand effet sur les villes. Elles entreprennent alors par la suite des opérations plus importantes de rénovation et/ou restructuration urbaines dans les centres anciens dont le Paris Haussmannien en est le parfait exemple (1853-1870).

Parallèlement, des théoriciens émettent de nouvelles doctrines urbaines, proposent à leur tour des modèles de villes tel est le cas de Letchworth en Angleterre, première cité-jardin fin 19e s., début 20e s. plus fonctionnels et plus adaptés qui concilient modernité et vie sociale équilibrée. En cette période foisonnante, l'urbanisme est consacré en tant que science à part entière. Ildefonso Cerdá considéré comme le père de cette discipline lui dédit un livre « *Teoria general de l'urbanización* » en 1867 et dessine le modèle de la ville.

[133] Panerai, Ph. (1987). *Les nouveaux tissus et leur évolution*. Communication présentée au Colloque international *Les tissus urbains* (1-3 décembre 1987). Oran, Algérie. Alger : Ministère de l'Urbanisme et de la Construction, Enag/Éditions, (1989). P 68.



Plan n° 16 bis : Le plan Cerdá pour l'extension de Barcelone (Espagne).
Source : fr.wikipedia.org *1855 en architecture*. (27 janvier 2020 : date de modification). [**en ligne**]. Disponible sur <https://fr.wikipedia.org/wiki/1855_en_architecture> (consulté en Octobre 2019).



Plan n° 16 ter : L'îlot Cerdá à pans coupés qui avoisine 1,24 ha.
Source : fr.quora.com [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://fr.quora.com/Quelles-sont-les-villes-profond%C3%A9ment-modifi%C3%A9es-par-les-%C5%93uvres-ou-les-id%C3%A9es-dun-seul-architecte> (consulté en Octobre 2019).



Vue du ciel des îlots Cerdá (Barcelone/Espagne).
Source : detour.canal.fr *Comment Barcelone est devenue la première smart city au monde*. (12 mars 2018). [**en ligne**]. Disponible sur <https://detours.canal.fr/barcelone-devenue-premiere-smart-city-monde/barcelone-super-block/> (consulté en Octobre 2019).

Les problèmes de la ville n'étaient pas réglés pour autant. Les plans d'embellissement continuaient toutefois d'être établis et les lois d'être légiférées mais sans grand résultat. Ce n'est qu'au début du 20e s. que des changements radicaux allaient survenir avec la naissance du mouvement moderne dont Le Corbusier est le principal précurseur. Il prône une vision toute nouvelle de la conception de la ville en totale rupture avec les référents urbanistiques du passé. Et l'après guerre (1945) fut propice à sa mise en application à travers la rénovation urbaine et les villes nouvelles sous la forme des grands ensembles d'habitat collectif (GE). Les conséquences sur les tissus urbains existants étaient bien lourdes. Le triptyque **voirie ↔ parcellaire ↔ construction ↔ voirie** est ainsi remis en cause. Plus question de rue ni de parcellaire et encore moins de continuité urbaine ou de mixité fonctionnelle mais des voies de circulation rapides et en boucle, un zonage rigoureux, la dissociation du bâti, des îlots et des prospects démesurés, etc.

Si au début, les objectifs de cette nouvelle doctrine étaient à saluer car motivés par une volonté d'hygiénisme et d'équité sociale, il n'en demeure pas moins qu'elle a porté un coup fatal à la vraie notion de ***ville***. Les schémas simplistes de cette doctrine perduraient même quand l'urgence de reloger les milliers de déplacés ou sans abris était passée. Les îlots étaient

démesurés et faiblement construits. Quant à la densité, elle chute fortement (moins de 10%) comparativement à celles des villes classiques (entre 50 et 70%). L'ordre ancestral de la conception-réalisation est inversé et c'est la construction au décor minimal qui mène dorénavant le jeu par ses modèles prédéfinis, implantés indifféremment dans n'importe quel terrain où qu'il soit. Le paysage urbain de la ville se fige ainsi sur celui des GE. À ce propos, Choay (1972) soutient que " *la tare de tout système construit serait donc une permanence et une rigidité qui l'empêchent de se transformer et d'évoluer (…) avec facilité.* "[134]

Critiqués, certains professionnels tentent d'améliorer l'image urbaine des GE en combinant leurs schémas avec celui de la ville traditionnelle mais sans y parvenir en raison de la disparité des deux (02) modes d'urbanisation. Les critiques envers ces ensembles n'ont pas cessé mais n'ont pas porté non plus. Cependant, quand les centres anciens européens étaient voués à la destruction pour voir érigés à leur emplacement des quartiers neufs sur le modèle des GE, des voix se sont alors élevées pour dénoncer ce dénigrement de l'histoire, du passé, de la contestation de ses formes urbaines et de son architecture. Ils seront finalement épargnés grâce à la réhabilitation naissante fin 1950, début 1960.

Les formes urbaines traditionnelles intéressent à nouveau et deviennent le centre d'intérêt d'architectes, urbanistes, géographes, historiens, sociologues, psychologues, etc. Ils contribuent tous à la naissance du mouvement post moderne aux alentours des années 1970 dont Charles Jencks est le principal instigateur. Ceci dit, les critiques incessantes envers les GE, les ont tantôt menés à la démolition, tantôt à la réhabilitation en vogue pour finalement être mis à l'écart et se focaliser simplement sur l'accompagnement social de leurs résidents. À ce moment, l'Algérie s'engage à son tour dans une course constructive de près de 150 ZHUN[135] dont six (06) à Annaba afin d'endiguer la crise du logt post indépendance. Tandis qu'au même moment, le mouvement post moderne vante la qualité des plans des villes classiques et encourage le retour aux formes urbaines traditionnelles qui assurent la stabilité et les changements en même temps et pouvoir ainsi évoluer.

On propose alors de restructurer les GE afin de leur donner un caractère urbain. Mais, cette opération s'avère impossible en raison de contraintes technique, urbanistique et architecturale,

[134] Choay, F. Sémiologie et urbanisme. In Choay, F. et alii. *Le sens de la ville*. Le Seuil. (1972). **In** Gourdon, J.-L. Op. cit. P 243.
[135] Pour rappel, la Zone d'Habitat Urbain Nouvelle (ZHUN) est un grand ensemble (GE) d'habitat collectif.

juridique et financière qui les rendent défectifs. Une défectivité qui a poussé les professionnels à proscrire dorénavant ce modèle urbanistique dans leurs conceptions à l'instar du New Urbanism ou de Nexity. Ils ont trouvé le juste équilibre entre le passé et le présent afin de se projeter dans le futur.

- Concernant le New Urbanism, il s'agit d'un groupe de jeunes architectes, urbanistes, paysagistes, critiques, historiens, économistes, responsables publics et privés américains inquiets de l'évolution de leurs villes et de l'art de les aménager. Fort de ses convictions, ce groupe lance un mouvement *The New Urbanism*, Le Nouvel Urbanisme au début des années 1990. Il s'inspire de l'histoire urbaine, se fait assister par des parrains tels que Aldo Rossi et Léon Krier,[136] produit des théories, organise en 1993 son premier congrès et établit sa charte. Il encourage " *la réhabilitation des villes et des centres urbains existants, la restructuration des banlieues, la prise en compte de l'environnement naturel, la préservation du patrimoine, la compacité des quartiers aménagés et les transports en commun contre la voiture, la diversité sociale, les circulations douces, la mixité des fonctions,*[137] *la continuité de l'espace et la relative densification.* "[138] Il revalorise ainsi la rue et l'espace public, tient compte du climat, du relief, des traditions locales de construction, etc. dans ses conceptions.

Certains des projets illustratifs de ce groupe sont le *courtyard.* Inspiré de l'architecture méditerranéenne, il s'agit d'un ensemble résidentiel groupé autour d'un espace semi privé minéral (cour) ou paysager (jardin) paré de fontaines.

[136] Architecte urbaniste né en 1946 au Luxembourg. Son approche se situe dans les doctrines classiques et le mouvement *Art and Craft* (Art et tradition). Source : fr.wikipedia.org *Léon Krier*. (13 janvier 2022 : date de modification). [**en ligne**]. Disponible sur <http://fr.wikipedia.org/wiki/leon_krier> (consulté en Avril 2022). Léon Krier conteste les fondements de l'architecture et de l'urbanisme modernes. De ce fait, il lutte pour le retour à la ville classique dans ses propositions où il est, toutefois, question de redéfinir les espaces publics et leur rapport avec le bâti. Il tente de prouver que la culture traditionnelle est toujours d'actualité (…) de même que la suprématie de la construction artisanale comparativement à l'industrialisation du bâtiment. En 1991, il rédige le livre *Architecture, choix ou fatalité* dans lequel il explique sa perception de l'architecture et de l'urbanisme qui contrecarrent le modernisme ambiant. Source : universalis.fr Simon Texier. *KRIER Léon (1946).* [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <www.universalis.fr/encyclopedie/T020063/KRIER_L.htm> (consulté en Avril 2022).

[137] Le New Urbanism s'oppose au zoning monofonctionnel préconisé par le mouvement moderne et prône plutôt la mixité fonctionnelle. Ainsi, il s'ingénie dans ses conceptions à intégrer les activités avec les logements.

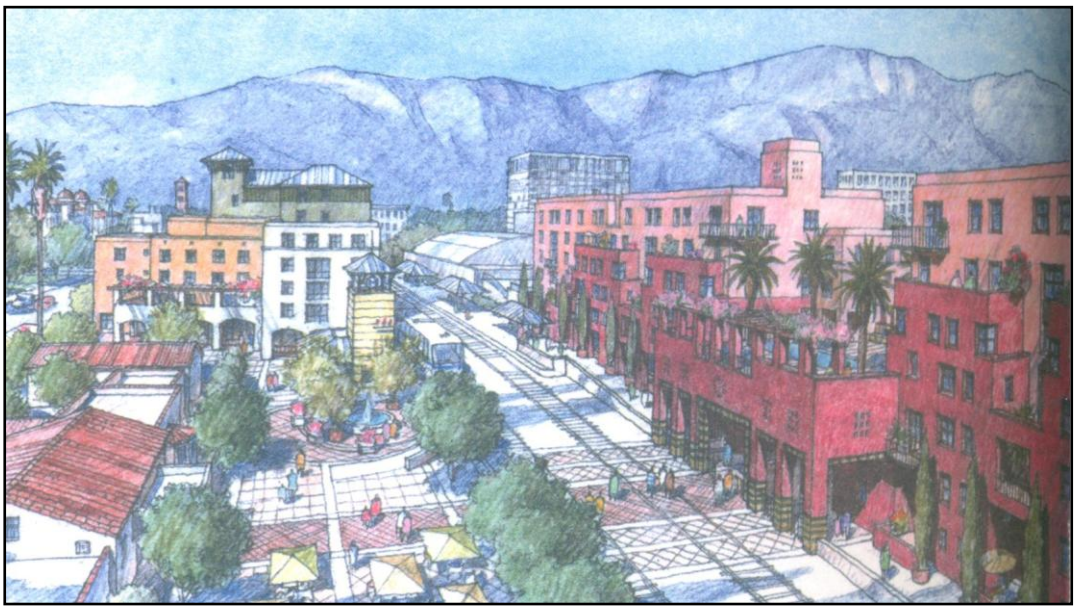
[138] Roux J.-M. Le mouvement New Urbanism aux États-Unis. **In** Masboungi, A. et Bourdin A. (dir.). (2004). *Un urbanisme des modes de vie*. Paris, France : Éditions du Moniteur. P 65.





Harper court – 7 fountains en Californie (USA) : îlot de 20 unités d'habitation.
Projet dessiné par Moulène, J-M de l'agence Moule et Polyzoïdes. Ce dernier est l'un des fondateurs du New Urbanism.
Source : Masboungi, A. et Bourdin, A. (2004). *Un urbanisme des modes de vie*. Paris, France : Éditions du Moniteur. P 73.

Et le quartier Pasadena Del Mar.



Pasadena Del Mar (Californie/USA).
Source : Masboungi, A. et Bourdin A. (2004). *Un urbanisme des modes de vie*. Paris, France : Éditions du Moniteur. P 64.



Pasadena Del Mar (Californie/USA).
Source : mparchitects.com [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://www.mparchitects.com/site/projects/del-mar-station-transit-village> (consulté en Octobre 2019).

- Quant au groupe Nexity, il s'agit d'un promoteur immobilier en France. Ses projets se distinguent par leur taille entre 700 et 1000 logements et donc par un certain seuil de population. Ce qui lui permet de mettre en application ses réflexions sur la ville du futur combinant logements, emplois et services publics. Il la voit plutôt compacte qu'étalée en raison de l'épuisement des énergies fossiles. Il s'inspire alors des ambiances des villes, villages et quartiers anciens qui se manifestent par l'union des logts avec les équipements et espaces publics qui bénéficient de la même qualité de traitement. Ce qui encourage la formation d'une communauté harmonieuse. Des projets localisés parfois à la périphérie, sur des tissus de faible valeur et non constitués.



Projet d'un nouveau quartier à Alphaville (France) réalisé par le promoteur George V du Groupe Nexity.
Source : Masboungi, A. et Bourdin, A. (2004). *Un urbanisme des modes de vie*. Paris, France : Éditions du Moniteur. P 61.



Projet immobilier Nexity (Lille/France).
Source : immoneuf.com [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://www.immoneuf.com/programme/annonce-immobilier-neuf/la-madeleine-59110-g30077/p13500007> (consulté le 11août 2022).



Programme immobilier Nexity (Marseille/France).
Source : lemoniteur.fr [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://www.lemoniteur.fr/article/a-marseille-nexity-joue-la-carte-des-quartiers-nord-et-du-bois.749419> (consulté en Octobre 2019).



Programme immobilier Nexity (Toulouse/France) : la construction s'aligne sur la voie piétonne et le mail (traversé par les lignes du tramway) qui se croisent à angle droit. Ce dernier est occupé par un bâtiment d'angle qui comble les vides résiduels causés par de simples barres. La mixité fonctionnelle est assurée par les commerces intégrés qui procurent de la dynamique urbaine.
Source : toulouseimmo9.com [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://www.toulouseimmo9.com/courtier-immobilier/promoteur-immobilier/nexity> (consulté en Octobre 2019).

Des projets qui prônent le retour à la ville traditionnelle font légion à l'étranger depuis la fin du 20e s. Quelques exemples (rares certes) en Algérie méritent aussi d'être signalés, tel est le cas du quartier de Tafilelt au M'Zab précédemment illustré.

Il y a lieu de mentionner également que le projet urbain ou la composition urbaine sont proposés comme alternatives à la ville fonctionnaliste. Et dans un tout autre répertoire, la ville durable et donc compacte préconise qu'en se déplaçant en ville, on puisse atteindre un mode de transport en parcourant à pied une distance pendant cinq (05) à quinze (15) minutes. Ce qui nous donne une indication sur les raccourcis nécessaires et donc les tailles des îlots.

La défectivité des GE a, en outre, poussé des organismes internationaux tels que le conseil européen des urbanistes (CEU) à préparer de nouvelles chartes plus adaptées pour le 21e s. Elles porteront sur une nouvelle manière de concevoir et d'aménager les villes en intégrant les notions d'actualité comme le développement durable, les énergies renouvelables, les matériaux locaux, l'éco-mobilité, le traitement des eaux, le recyclage des déchets, etc. Ainsi, " *des formes urbaines nouvelles doivent naître (…) sans y sacrifier longtemps encore le caractère traditionnel des villes existantes* "[139] et permettre de renouer de fait avec la convivialité perdue. Des formes urbaines qui répondront bien mieux aux exigences sociales, fonctionnelles et culturelles des générations des temps présents et futurs.

Certaines des recommandations de la charte de 1998 se rapportaient :

- au retour aux formes urbaines traditionnelles qui assurent la continuité urbaine,
- à l'abandon du zoning monofonctionnel qui génère de la monotonie et à la combinaison des usages qui induit la mixité des fonctions, facteur de vitalité urbaine,
- à la diversité des types de logements qui soient accessibles à toutes les catégories et permettre ainsi la mixité sociale,
- au renoncement au développement à grande échelle.

C'est donc le retour après près d'un demi-siècle de rupture, aux formes urbaines classiques et compactes :

- qui assurent la convivialité (la tolérance), les échanges et la cohésion sociale,
- qui impactent positivement le comportement des habitants comme soutenu par Saidouni (2000) qui avance que " *la ville n'est pas seulement faite de fonctions,*

[139] Tétard, J.-P. Op. cit. P 144.

*d'usages et de rapports sociaux, c'est aussi des **formes** et des **paysages** qui stimulent positivement ou négativement notre sensibilité,* "[140]

- qui est lisible, organisée, durable, stable, changeante, vivante, diversifiée, riche, etc.

Ce qui n'est pas le cas des grands ensembles. Sauf que remis dans leur contexte, le choix de ces derniers se justifie aisément. Ils étaient la solution aux crises de logts aggravées d'après guerre en Europe en général et en Algérie en particulier. Ce qui permettait de procurer des logements convenables à des milliers de déplacés ou sans abris. Les plans d'ensemble étaient conçus en un temps relativement court puisqu'il était question de composer avec les quelques modèles d'immeubles prédéfinis et répétés à souhait. Aussitôt achevés, leur mise en œuvre démarrait rapidement.

Pris par le jeu de la facilité et aidé en cela par l'industrialisation-préfabrication du bâtiment, on continuait à concevoir les GE de la même manière, dans le même esprit, malgré des données morphologiques et topographiques différentes et la fin supposée de l'urgence. Cependant, il est clair qu'essayer de nouvelles compositions urbaines avec de nouvelles conceptions d'immeubles plus adaptés aux terrains aurait nécessité certes un peu plus d'effort intellectuel et de temps mais offrirait au final un bien meilleur résultat urbanistique. Ce qui advint mais bien après les années 1970, date de l'implosion du premier GE aux États Unis et la mort de l'approche fonctionnaliste de la ville. Des entités critiquées et rejetées aussi bien par les habitants que par les professionnels pluridisciplinaires.

Mais ce qui est incompréhensible, c'est que ce modèle urbanistique est toujours d'actualité en Algérie et donc à Annaba. Tel est le cas du plateau de Boukhadra (objet de la présente recherche) qui fait face au pôle universitaire d'El Bouni, de même que Bouzaaroura au sud de l'ACL El Bouni nonobstant l'aisance financière qui a marqué la décennie 2004-2014 et l'appel de l'autorité centrale à mieux faire la ***ville***.

[140] Saidouni, M. Op. cit. P 65.



Programme des 1.600 logts sociaux (LSL) sis au plateau de Boukhadra face au pôle universitaire d'El Bouni.
Un nœud stratégique sur le CW 22/A meublé en grande partie par les logts sociaux.
Source : Auteure, Octobre 2011.





Programme des 1.600 logts sociaux (LSL) sis au plateau de Boukhadra face au pôle universitaire d'El Bouni.
Des pignons aveugles qui donnent sur les rues secondaires
Source : Auteure, Octobre 2011.



Programme des 1.600 logts sociaux (LSL) sis au plateau de Boukhadra face au pôle universitaire d'El Bouni.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Programme des 400 logements socio participatifs de Bouzaaroura situé au sud d'El Bouni.
Blocs d'immeubles dissociés les uns des autres.
Source : Auteure, Octobre 2011.

Sommes-nous pris également au jeu de la facilité ou est-ce dû à la crise du logement ? Si c'est le cas qu'est ce qui explique sa persistance, sa permanence près de cinquante ans après l'accession à l'indépendance ? Quelques éléments de réponse apparaitront dans le chapitre VII de la présente recherche qui traite des récentes zones d'extension urbaine à Annaba

érigées durant la période 2010-2014. Mais avant cela, une immersion dans les différentes politiques urbaine et de logement en Algérie, traitées dans la deuxième partie de la présente recherche, s'avère nécessaire car les ZHUN et leurs avatars les nouvelles zones d'extension en sont les produits.

2ème PARTIE

LES DIFFÉRENTES POLITIQUES URBAINE ET DE LOGEMENT EN ALGÉRIE

INTRODUCTION :

La similitude des récentes zones d'extension à Annaba avec les ZHUN des années 1970, aussi intrigante qu'inquiétante, nous pousse à revenir sur ces années afin de tenter de comprendre les raisons qui ont poussé les autorités à faire ces choix qui ont mené aux grands ensembles ; une forme d'urbanisation qui persiste de nos jours soit près de cinquante ans après malgré sa remise en cause par les professionnels nationaux et internationaux. On se propose donc d'entamer cette deuxième partie en faisant référence aux différentes politiques urbaine et de logement en Algérie.

CHAPITRE IV- LES POLITIQUES URBAINE ET DE LOGEMENT EN ALGÉRIE :

1- La politique urbaine en Algérie :

Craignant la vacance des textes réglementaires en accédant à l'indépendance en 1962, le nouveau pouvoir a maintenu les lois coloniales en supprimant les articles discriminatoires qui portaient atteinte à la souveraineté nationale par le biais de la loi n° 62/157 du 31/12/1962[141] tendant à la reconduction jusqu'à nouvel ordre de la législation en vigueur. Ceci a permis de proroger tous les textes qui règlementaient l'urbanisme.

La politique urbaine a vu ainsi le maintien des instruments d'urbanisme qui avaient cours en ce temps de même que les différents organismes qui avaient la charge de les appliquer.

Les vingt dernières années qui ont précédé l'indépendance ont été décisives. Pour le comprendre, un retour succinct sur cette période qui a également coïncidé avec la deuxième guerre mondiale (GM) s'avère nécessaire.

1-1- La période 1940[142]-1962 : Expérimentation des différents courants culturaliste, régularisateur, progressiste

En cette période est né le nouveau courant culturaliste.[143] Il tirait ses fondements de courants contraires c'est à dire l'urbanisme régularisateur et l'urbanisme progressiste. Le premier

[141] JORADP n° 02 du 11/01/1963.
[142] Almi, S. (2002). *Urbanisme et colonisation, Présence française en Algérie*. Belgique : Pierre Mardaga Éditeur. P 115.

incarnait le Paris Haussmannien quant au second les grands ensembles. Tony Socard, Gaston Bardet et Jean de Maisonseul en étaient les principaux protagonistes. Ils ont concouru " *à moduler l'impact doctrinal des CIAM*[144] *et à introduire quelques nouveaux concepts opératoires.* "[145] Les colonies étaient considérées comme le terrain idéal pour expérimenter leurs idées novatrices relatives à l'urbanisme.

Issus de l'Institut d'Urbanisme de Paris, Tony Socard et Gaston Bardet étaient formés par de grands historiens de la ville notamment Pierre Lavedan et Marcel Poëte[146]. Ce dernier était un adepte de l'organicisme.[147] Il avançait à propos de la ville qu'elle " *ne peut être comprise, ni traitée sans une connaissance approfondie de son contexte physique et de son développement dans le temps.* "[148] C'est-à-dire de l'histoire de son développement urbain mais également des communautés qui l'ont peuplée.

Tony Socard s'établit en Algérie en 1932. Parmi ses faits, sa participation à la conception du quartier de la Marine à Alger et la publication d'un fascicule sur la trame urbaine où il a arboré " *les relations qui unissent les éléments constitutifs du tissu urbain. (...) il en tirait une loi mathématique qui fut intégrée (...) dans la réglementation des lotissements pour la détermination des dimensions optimales des îlots.* "[149] En 1942, il devient Conseiller à l'Urbanisme du Gouverneur Général. Il sera chargé de mettre au point une doctrine d'urbanisme qu'il dispensera à l'Institut d'Urbanisme de l'Université d'Alger. Une nomination qui a coïncidé avec le recul de l'urbanisme régularisateur au profit de l'urbanisme progressiste. En 1958, il est rejoint par Gaston Bardet qui devait assumer en France une mission équivalente. Tous deux diffuseront les idées de Marcel Poëte et informeront sur l'urbanisme britannique.[150] Ils dénonceront l'irrationalité qui régnait dans la tradition urbaine avançant que " *l'urbanisme est une véritable science expérimentale, fondée sur la connaissance préalable de son objet spécifique.* "[151] Ils élaborent une méthode d'analyse qui

---

[143] L'urbanisme culturaliste préconise, selon Almi, une vision humaniste de la ville et de l'environnement et se base également sur le concept des cités-jardins d'Ebenezer Howard.
[144] CIAM : Congrès International de l'Architecture Moderne.
[145] Almi, S. Op. cit. P 115.
[146] Ibidem.
[147] L'organicisme est " *une doctrine du 19e s. affirmant que l'organisation et le fonctionnement de la société sont comparables aux modes d'organisation et de fonctionnement des organismes vivants.* " Source : larousse.fr [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/organicisme/56411> (consulté le 18/08/2022). En sciences biologiques, il est mis l'accent sur l'organisation plutôt que sur la composition.
[148] Ibid.
[149] Socard, T. La Trame des villes, Alger, Publication du Centre d'Études économique et sociales de l'Afrique française, V, 1945, PP 116,125. **In** Almi, S. Op. cit. P 116.
[150] Ibidem.
[151] Ibid.

part d'un diagnostic le plus complet possible de l'état des lieux en s'appuyant sur des cartes et des données statistiques. Elles renseignent sur les changements des indicateurs physiques (bâti, climatologie, géologie, hydrographie...) et humains (population, densité, activités, …) à travers le temps. Cette analyse aboutirait à *un zoning naturel* contrairement au *zoning abstrait* des progressistes. Une méthode qui a été utilisée dans plusieurs villes de l'Algérie notamment la pentapole du M'Zab, Laghouat, Djelfa, Blida, Béchar pour ne citer que celles-ci.

À propos de cet outil méthodologique confectionné par Socard et Bardet, Almi (2002) avait rapporté qu'il " *aurait pu ouvrir la voie à un urbanisme pragmatique susceptible d'accueillir généreusement les spécificités locales.* "[152] Toutefois, ils n'ont pas réussi à en répandre l'usage. Malgré cela, ils s'attelèrent à renseigner l'Algérie et la France sur les nouveautés anglaises par le biais de publications dans la presse spécialisée. Ces nouveautés avaient trait aux autoroutes, aux villes satellites, à la voirie urbaine et à *l'urbanisme échelonné.*[153]

Une fois de plus, ces modèles culturalistes[154] n'ont pas eu l'adhésion tant voulue par ces deux urbanistes français en Algérie ; mis à part quelques quartiers à savoir le Climat de France. Ils ne sont pas parvenus à faire admettre l'idée de la croissance urbaine réduite et la solution des villes satellites qui évoluent autour d'un noyau urbain central. Des principes qui trouvent leur origine dans les idées d'Ebenezer Howard fondateur de Letchworth, la première cité jardin.

Concernant Jean de Maisonseul, disciple de Gaston Bardet, il approuve l'approche culturaliste de ses deux prédécesseurs. Il recommande alors pour l'Algérie le dispositif des unités de voisinage sans se détacher totalement des principes de l'urbanisme progressiste. Militant actif, il était séduit par le dessein socialiste de cet urbanisme.

En 1947, Jean de Maisonseul soutient l'implantation de 4 cités satellites situées à El Harrach, aux Annassers, à Chateauneuf et à Bouzaréah dans l'objectif de désencombrer Alger la capitale. Conçues sur la base de 60 % d'individuel et 40 % de collectif, ces derniers étaient regroupés par *unités résidentielles* ne dépassant pas les 12 étages pour un nombre d'habitants

[152] Almi, S. Op. cit. P 117.

[153] L'urbanisme échelonné selon Almi (2002) se rapporte au fait que les communautés sont constituées de plusieurs groupements sociaux. Chaque personne appartiendrait en même temps à un certain nombre d'entre eux. À tous ces groupements doit correspondre une organisation d'entités spatiales particulières, hiérarchisées et articulées à l'identique. La composante essentielle de cette organisation est l'unité de voisinage (*neighborhood unit*) chapeautée par des unités plus grande où chaque unité dispose de ses propres types d'équipements et d'espaces libres, jusqu'à enfin englober l'ensemble de l'agglomération urbaine.

[154] Le courant culturaliste se différencie du courant progressiste par son respect de la ville, de ses habitants et de leurs traditions. Aucune ville ne ressemble à une autre. Elle est hétérogène et riche par sa diversité. Source : belan.over-blog.com [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <belan.over-blog.com/article-48315.html> (consulté le 20/09/2017).

allant de 1.000 à 2.400 (ce qui est énorme). Ces unités résidentielles devaient intégrer des commerces de première nécessité et des aires de jeux.

Trois à cinq unités résidentielles allaient former un *quartier* doté d'équipements notamment des écoles primaires, un marché, un bain et un terrain de sport. Cette conception reflétait l'association de l'urbanisme progressiste et culturaliste. Au même titre que ses condisciples, ces plans " *ne connurent qu'un timide début de mise en œuvre et n'eurent guère d'impact sur l'urbanisation algéroise* "[155] en cause la partie urbanistique du Plan de Constantine instauré à partir de 1958 par le Général De Gaulle pour la relance socio-économique de l'Algérie.

Deux outils virent ainsi le jour :

- le PUD (Plan d'Urbanisme Directeur), instrument devant assurer la planification urbaine,
- la ZUP (Zone à Urbaniser en Priorité), un outil d'urbanisme opérationnel.

Institués respectivement par les décrets n° 58/1463 et 58/1464 du 31/12/1958,[156] leur mise en application a été différée à Septembre 1960.[157]

Le Plan de Constantine a été bloqué à l'indépendance nationale et sera relancé quelques années plus tard.

1-2- De 1962 à nos jours : Tentatives ratées de rompre avec l'urbanisme colonial progressiste

Les multiples défis à relever pour la construction du pays à l'aube de l'indépendance outre la vacance des postes ont fait que le changement en terme de politique urbaine allait s'opérer dans la continuité et ce en raison de :

- la présence de quelques personnalités telles Jean de Maisonseul. Ce dernier ne regagna la France qu'en 1974. Il continuait à écrire et publier et à enseigner à l'Institut d'Urbanisme d'Alger revendiquant sa militance pour l'urbanisme progressiste qui s'est intensifiée avec le temps.

[155] Almi, S. Op. cit. P 119.
[156] Journal Officiel de la République Française (JORF) du 04/01/1959.
[157] Almi, S. Op. cit. P 120.

- la loi 62/157 sus mentionnée du 31/12/1962 qui a reconduit entre autres les textes législatifs français réglementant l'urbanisme algérien. Il sera question notamment des PUD et des ZUP. Ces dernières ont plus tard été rebaptisées ZHUN (Zone d'Habitat Urbain Nouvelle). Prorogés par l'ordonnance de décembre 1964,[158] ces instruments sont restés en vigueur jusqu'à la fin des années 1980.[159] Certains organismes publics (de même que leurs statuts) seront alors maintenus mais sous de nouvelles dénominations afin de profiter de l'expérience capitalisée postérieurement à la deuxième guerre mondiale. Ainsi :

  - l'Agence du Plan sera rebaptisée le Bureau central d'études de travaux publics, d'architecture et d'urbanisme (ETAU),
  - la Compagnie Immobilière Algérienne (CIA) créée en 1952 dans le but d'éradiquer les bidonvilles. En 1980, elle devient l'Office National du Logement Familial (ONLF) ensuite l'Entreprise Publique du Logement Familial (EPLF) en 1984,
  - la Caisse Algérienne d'Aménagement du Territoire (CADAT) instituée en 1956 afin d'alléger les procédures d'achat des terrains utiles aux grandes opérations prévues par le Plan de Constantine et l'aménagement des zones industrielles. Elle sera dissoute en 1980 et sera remplacée ultérieurement par le Centre National des Études et Réalisations en Urbanisme (CNERU) ensuite par les URB.[160]

Plus tard, l'État algérien tentera de rompre avec les plans et schémas de l'urbanisme colonial. Le 20/11/1968, il décréta la création de nouvelles instances de planification telles le

[158] Almi, S. Op. cit. P 119.
[159] Toussaint, J.-Y. (Mai-Août 1998). La ville n'est plus ce qu'elle aurait dû être, Distance et décalage entre la ville planifiée et la ville réalisée. *Insanyat, Revue algérienne d'anthropologie et de sciences sociales*, (Vol. II,2), n° 5, P 8.
[160] Les URB sont des bureaux d'études chargés des études d'urbanisme. En général, chaque wilaya en est dotée : Annaba (URBAN), Jijel (URBAJ), Sétif (URBAS), Blida (URBAB), etc.

COMEDOR.[161] Il fera appel à des experts européens (allemands, anglais, italiens, polonais, français) et latino-américains (chiliens) auprès des algériens. De grands noms feront leur apparition sur la scène urbanistique algérienne telle qu'Oscar Niemeyer qui se référait à la tradition corbuséenne. Point de changement donc car les plans reproduisaient exactement les fondements de l'urbanisme progressiste, instigateur des plans éclatés, combinés au système échelonné de l'urbanisme culturaliste. Les responsables nationaux tels Rachid Sidi Boumédine, Sociologue et Chef du groupe d'études opérationnelles et Baghdad Ould Henia, Directeur des études théoriques[162] n'ont pas réussi à assurer le renouveau urbanistique " *assimilant les problèmes algériens à ceux des pays européens ou d'autres pays étrangers.* "[163]

Si les conditions de l'Algérie post indépendance se rapprochaient de celles des pays européens d'après guerre notamment les migrations vers les villes, le gonflement des populations de ces dernières, les bidonvilles qui prolifèrent à leurs périphéries, l'environnement socioculturel était bien différent. Les choix essentiels prônés par la politique urbaine algérienne auraient dû prendre en compte cette donnée capitale. En outre, la révolution agraire n'est pas non plus parvenue à garder la majorité de la population dans son milieu d'origine. Quant à la révolution industrielle, elle a intensifié l'exode à son tour.

La jeune nation algérienne devait ainsi faire face à de grands défis. Dans ce contexte de graves crises, l'État était obligé de parer au plus urgent. Il ne sera pas question dans la présente recherche de charger quiconque, mais des bilans à tous les niveaux de cette période étaient indispensables afin de cibler les manques et faire évoluer les situations vers le meilleur.

Cependant, la persistance de ces crises de nos jours fait que l'État continue de les gérer dans l'urgence en reconduisant la même politique urbaine préconisée à l'aube de l'indépendance qui produisait de la quantité plutôt que de la qualité urbaines. Il était convaincu d'arriver à les endiguer peu avant la fin du 4ème quinquennat (2014-2019). Or, la logique veut qu'il faille s'attaquer à la cause plutôt qu'à l'effet : le déplacement des populations vers les grandes villes du littoral et des hauts plateaux s'explique par la quête de ces premières de meilleures opportunités d'emplois et de services inexistants ou insuffisants sur leurs lieux d'origine. Ce

[161] COMEDOR : Comité permanent d'études de développement, d'organisation et d'aménagement de l'agglomération d'Alger. **In** Almi, S. Op. cit. P 120.
[162] Almi, S. Op. cit. P 124.
[163] Sidi Boumedine, R. Planification urbaine et décolonisation en Algérie. *Espaces et Sociétés*, n° 10-11, 1973-1974, PP 83-91. Ould Henia, B. Aménagement de l'agglomération d'Alger. *Urbanisme et planification*, Alger, n° 1, nov. 1974, PP 11-21. **In** Almi, S. Op. cit. PP 124-125.

qui fait gonfler encore et encore la liste des demandeurs de logements. Afin d'inverser cette tendance, les autorités se doivent de faire contribuer le secteur socio-économique : industrie, agriculture, formation, santé, services, loisirs, transport, infrastructures, télécommunications, etc. à la résolution de ces crises pour pouvoir enfin inscrire la qualité comme critère dans ses futures politiques urbaines au même titre que la quantité dans celles qui ont précédé car il y va du bien être mental et physique de toute la nation.

Pour revenir à l'urbanisme réglementaire en Algérie, il y a lieu de noter que l'amorce de son renouveau allait se faire à partir de la promulgation de l'ordonnance n° 74/26 du 20/02/1974 portant constitution des réserves foncières communales.[164] L'article 10 stipule que tous les terrains inclus dans les périmètres d'agglomération qui contiennent les futures zones d'urbanisation retenues dans le cadre des plans d'urbanisme institués par les Assemblées Populaires Communales (APC) seront automatiquement propriétés des communes. Ce qui leur permettra " *de répondre aux besoins locaux en matière de constructions d'espaces résidentiels, de zones d'activités et d'équipements.* "[165]

Les frontières avec les terres agricoles à préserver de l'expansion urbanistique seront de fait tracées. L'État tente, donc, de faire participer les collectivités locales dans la gestion de la crise du logement de même qu'une frange de la société (commerçants, professions libérales, etc.) dans la réalisation de leurs logements. Et ce sont des quartiers entiers d'habitations individuelles qui prolifèrent aux lisières des anciens centres et nouvelles agglomérations.

D'autres règles ont, également, vu le jour notamment les PUP (Plan d'Urbanisme Provisoire). Toutes les nouvelles communes nées du découpage administratif de 1975 au même titre que les centres d'agglomérations du territoire national qui ne possèdent pas de PUD ont été couverts par des PUP afin de ne pas bloquer leur développement. Ce qui allait permettre de :

- répondre aux besoins de logts par la localisation des lotissements à caractère individuel,
- mettre en œuvre la politique de développement décidée par le pouvoir central.

[164] JORADP n° 19 du 05/03/1974.
[165] Brûlé, J-C. De la construction du territoire aux territoires en question. **In** Bebdjelid, A., Brûlé, J.-C. et Fontaine, J. (dir.). (2004). *Aménageurs et aménagés en Algérie, Héritages des années Boumediene et Chadli*. France : L'Harmattan. P 24.

Concernant le PUD, il devenait obligatoire quand la commune dépassait les 10.000 habitants.[166] Le tout étatique qui caractérisait cette période faisait que cet instrument était conçu, contrôlé et approuvé par les institutions de l'État. Quant à sa mise en œuvre, elle était assurée par les systèmes de l'économie planifiée. Une fois les besoins à court, moyen et long terme déterminés, cet instrument localise les infrastructures, les programmes de logts (ZHUN entre autres) et d'équipements, les zones d'activités commerciales (ZAC) et les zones industrielles (ZI). Les services de la Planification prennent ensuite le relais en programmant une série d'opérations à entreprendre localement après une concertation au niveau central. L'emploi et le logement allaient ainsi former les principales batailles que le Pouvoir en place se devait de mener. Effectivement, les années 1975-1976 ont vu une large application des ZI et des ZHUN ; batailles qu'on voulait gagner en ayant recours à l'industrialisation et la normalisation[167] du bâtiment.

Ladite ordonnance n° 74/26 du 20/02/1974 portant constitution des réserves foncières communales sera suivie de l'ordonnance n° 75/74 du 12/11/1975 portant établissement du cadastre général.[168]

Le 22 mai 1977, le Ministère de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Habitat (MUCH) est créé. L'une des principales tâches qui lui incombera, la production du logement en masse. L'objectif fixé était d'un million deux cent mille unités d'habitation sur tout le territoire national.[169] La tension qui pesait sur le logt a mené naturellement à reprendre " *les unités normatives fonctionnelles et hiérarchisées (…) un système déjà existant et rodé* "[170] selon les déclarations des responsables, faisant fi des particularités culturelles algériennes de même que " *la dimension humaniste des projets urbains* "[171]. Ces crises imposaient leur prise en charge dans l'urgence. Ce qui a poussé les autorités à reconduire le modèle urbanistique préconisé au début de l'indépendance, aidées en cela par des modèles architecturaux préconçus. La composition ainsi obtenue ne pouvait garantir le tissu compact de la ville traditionnelle mais plutôt des éclats urbains.

[166] Toussaint, J.-Y. Op. cit. P 9 (art. cité).
[167] Selon le sociologue Rachid Boumedine, la normalisation allait permettre d'obtenir *le modèle* simplifié de logement et économiser les espaces perdus comme les cloisons et les couloirs ! de même que les réseaux techniques (voies de circulation, etc.). **In** Boumedine, R. Urbanisme et planification, dix ans d'expérience algérienne. Urbanisme. Thèse de 3e cycle. Université Paris I, 1977. **In** Almi, S. Op. cit. PP 125-126.
[168] JORADP n° 92 du 18/11/1975.
[169] Almi, S. Op. cit. P 125.
[170] Ibidem.
[171] Ibid.

Deux années après la création du MUCH, le Ministère de la Planification et de l'Aménagement du Territoire (MPAT) voit le jour.

Au milieu des années 1980, seront créées les agences foncières locales. Leur rôle : soutenir techniquement les communes dans la gestion de leur patrimoine foncier. Or, le pouvoir de décision qui revenait aux APC a limité le rôle de ces agences. Leur statut sera toutefois renforcé après les élections municipales de 1991 afin de freiner l'autorité desdites APC. Ce qui renseigne sur l'enjeu politique du foncier.

Ce premier renouveau urbanistique se rapporta, ainsi, à de nouveaux outils de gestion urbaine et d'institutions de même que l'implication de nouveaux partenaires dans la gestion de la crise du logement mais point de nouvelle vision de la ville et par conséquent de la forme urbaine.

En 1985, un troisième découpage administratif fait suite à ceux de 1963 et 1975 afin d'harmoniser l'armature urbaine du pays. Les wilayas passeront à 48 au lieu de 15 puis 31 et les communes à 1514 au lieu de 676 puis 707[172] engendrant des dépenses publiques conséquentes.

Ce contexte, doublé de la baisse drastique des recettes des hydrocarbures, a rendu critique la position de l'État. Il reconsidère sa politique de développement national et poursuit son désengagement progressif de la scène publique initié plus tôt. Ce qui a mené à la crise d'Octobre 1988. C'est pourquoi, l'industrialisation et la normalisation du logement, adoptées dans les années 1975 et poursuivies jusqu'aux années 1985, ont été réduites au maximum. Leur coût était jugé exorbitant.

Les crises politique (qui a mené au multipartisme) et économique (qui a mené à une économie libérale après plusieurs décennies d'une économie planifiée) se sont alors installées. Deux crises majeures qui ont scellé irrémédiablement le destin de plusieurs centaines d'entreprises nationales du bâtiment. L'État termine alors son désengagement de la gestion du dossier habitat. La crise du logement s'accentue ainsi que la crise sociale. L'État se voit contraint de revoir, encore une fois, sa politique de développement en général et urbaine en particulier.

[172] Brûlé, J-C. De la construction du territoire aux territoires en question **In** Bendjelid, A., Brûlé, J.-C., Fontaine, J. (dir.). Op. cit. P 26.

En 1990, un nombre important de lois[173] a été promulgué tels les nouveaux codes de la commune et de la wilaya. À travers ces textes, l'État cherche des partenaires auprès de la société civile. La loi cadre 90/29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme,[174] accompagnée des décrets d'application particulièrement les 91/177 et 178 du 28/05/1991,[175] ont également été promulgués. Elle cible notamment dans son premier article la production organisée du sol urbanisable, la gestion économe des sols lors de la formation et la transformation du bâti et ce afin de préserver l'avenir des générations futures (art. 11). Elle est porteuse de nouveaux outils à savoir le PDAU (Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme) et le POS (Plan d'Occupation des Sols) (art. 10).

Le premier se définit tel un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine. Il énonce les termes de références des POS et établit notamment l'affectation générale des sols (arts. 16 et 18). Quant au second, il se définit généralement en tant qu'outil qui dresse de manière précise les droits d'usage des sols et de construction dans le respect des mesures du PDAU. Il précise la ***forme urbaine***, l'organisation des sols, les droits à construire en particulier le coefficient d'emprise au sol (CES), le coefficient d'occupation des sols (COS), l'aspect externe des constructions, circonscrit les divers espaces et voies, les alignements, les servitudes, les quartiers ou monuments et les terres agricoles à protéger, etc. (art. 31). Il est à noter qu'il est fait mention pour la première fois de la ***forme urbaine*** dans les textes réglementaires urbanistiques mais sans plus de précision.

[173] Les lois 90/08 et 90/09 du 07/04/1990 relatives respectivement à la commune et à la wilaya modifiées et complétées par les lois 11/10 du 22/06/2011 et 12/07 du 21/02/2012, la loi d'orientation foncière n° 90/25 du 18/11/1990, la loi domaniale n° 90/30 du 01/12/1990 puis ultérieurement la loi relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique n° 91/11 du 27/04/1991 et le décret législatif 93/03 du 01/03/1993 relatif à l'activité immobilière dénotent dorénavant l'intérêt de l'État pour la ville. Un intérêt qui s'est relâché près d'une décennie durant pour voir promulguer la loi 02/08 du 08/05/2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement probablement comme solution radicale et définitive pour venir à bout d'une crise de logement contre laquelle les pouvoirs publics se débattent depuis plus de cinquante (50) ans, ainsi que la loi 06/06 du 20/02/2006 portant loi d'orientation de la ville où il est préconisé entre autres la création d'un observatoire national de la ville (art. 26), un observatoire qui a malheureusement tardé à voir le jour, pour être installé en 2014 (source : elmoudjahed.com [**en ligne**]. Disponible sur < www.elmoudjahid.com/fr/archive/tag/139740> (consulté le 01/06/2019). Ce foisonnement de textes réglementant et renouvelant l'urbanisme reste malgré tout insuffisant pour prétendre faire la ville en l'absence (on ne cessera de le rappeler) d'un projet de ville qui fixe clairement le modèle urbanistique à prôner pour nos quartiers et futures urbanisations.

[174] JORADP n° 52 du 02/12/1990. Cette loi a été modifiée et complétée par la loi 04/05 du 14/08/2004, JORADP n° 51 du 15/08/2004.

[175] JORADP n° 62 du 01/06/1991. Ces décrets ont été modifiés et complétés respectivement par les décrets exécutifs n° 05/317 et 318 du 10/09/2005, JORADP n° 62 du 11/09/2005.

Ces nouveaux outils sont différents de leurs antécédents le PUD et le PUP. Les associations[176] de quartiers (art. 15) représentant les citoyens y sont associées depuis leur élaboration jusqu'à ce qu'ils soient présentés à l'enquête publique (arts. 26 et 36). Et l'urbanisme planificateur et exclusif cède la place à un urbanisme participatif.

Les objectifs essentiels de ces outils étaient de :

- stopper l'hémorragie du foncier. Un capital gaspillé considérablement depuis plus de quinze années (1974/1990),
- repérer des terrains pour satisfaire les besoins des populations en logements et équipements et relancer ainsi la roue de l'économie.

Cependant, ces besoins nous rattrapent vite. Ce qui rend ces plans caducs. Des programmes de logements et d'équipements non envisagés initialement sont inclus tantôt durant l'élaboration de ces plans tantôt après leur achèvement. On se voit, alors, dans l'obligation de fonctionner à coup de dérogations. Les causes sont multiples à notre avis. Elles sont à imputer aussi bien à ces outils (notamment le POS jugé rigide) qu'aux conditions qui entourent leur établissement et mise en œuvre par les maîtres d'œuvre urbaine, la commission d'urbanisme et les maîtres d'ouvrage ; mais également à la difficulté de concilier croissance démographique, mouvement des populations et par conséquent la croissance urbaine ainsi que les décisions politiques qui ne sont pas souvent en adéquation avec les orientations de cet outil. Ce qui dénote la complexité du fait urbain.

Ce deuxième renouveau urbanistique se rapporta alors et au même titre que le premier au renouvellement des outils d'urbanisme, associant des partenaires pour pouvoir mieux gérer la crise qui s'est encore accentuée et qui a pris de multiples facettes : politique, sociale, financière et économique mais toujours pas de nouvelle vision de la ville. Ce qui a fait que le sursaut qualitatif espéré dans les productions urbaine et urbanistique n'était pas au rendez-vous.

Vingt (20) ans plus tard, Noureddine Moussa, alors Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme avance dans son allocution durant les assises régionales de l'Est sur l'urbanisme à Constantine le 19/02/2011 à l'Université des Frères Mentouri[177] que nos villes sont malades. Un aveu

[176] Le rôle de ces associations a malheureusement été impacté négativement en l'absence d'une culture urbaine.
[177] L'État a fait appel à la famille universitaire en sus de tous les acteurs qui interviennent dans l'acte d'aménager et de bâtir la ville afin de contribuer à solutionner les problèmes de cette entité. Un site a été créé et mis à la disposition des participants afin d'y soumettre leurs contributions : www.mhu.gov.dz/assises_urb (le site a depuis été clôturé).

d'échec de la part des hautes instances du pays. Parmi les conclusions, il sera question de la refonte de la loi cadre 90/29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme. Les assises nationales de l'urbanisme ont suivi courant 19 et 20 juin de la même année. Les avis des innombrables experts et acteurs ont été recueillis. Début 2020, un avant projet de loi a vu le jour.

Cette chronologie des faits permet d'avancer que les politiques urbaines de l'Algérie indépendante avaient pour objectif principal de venir à bout des nombreuses crises du logement ; crises qui continuent de sévir malheureusement plus de cinquante (50) ans après. Elles poussent dorénavant les pouvoirs publics à raisonner en termes de villes (nouvelles entre autres), de *zones d'extension urbaine,* etc. Ce dernier vocable n'évoque en rien la notion de *ville* dans le mental des habitants. La doctrine urbanistique usitée est celle héritée du passé colonial reconduite à l'indépendance. Son renouveau a été un échec à deux (02) reprises. Elle continue de générer des éclats urbains fruits des plans éclatés. Une doctrine qui a montré ses limites car trop simpliste au point d'être assimilée à un jeu d'enfant disposant ses cubes au hasard. Elle traduit un urbanisme d'urgence alors que " *la ville est toujours le produit d'un long développement historique intégrant des facteurs divers, tant au plan architectural et urbanistique qu'au plan sociologique.* "[178]

Toutefois, il sera fait exception de quelques notes[179] destinées aux DUC (Directions de l'Urbanisme et de la Construction, aux DLEP (Directions du Logement et des Équipements Publics et aux OPGI (Offices de Promotion et de Gestion Immobilière). Des notes où il est question :

- d'économiser et d'optimiser l'usage du foncier urbain,
- d'intégrer dans les formes urbaines les notions (principes) de **centralité**, **d'hiérarchisation des espaces**, de **continuité des alignements [et des tracés des VRD (voirie et réseaux divers)]**, de **poly-fonctionnalité**, **des lieux de rencontre et espaces verts** afin de créer un cadre de vie harmonieux, fonctionnel, et structuré,
- d'adapter la structure viaire aux contraintes du terrain,

[178] Rouag-Djendi, A. (Mai-Août 1998). L'échec des grands ensembles : Inadaptation des espaces intérieurs et des espaces extérieurs. *Insanyat, Revue algérienne d'anthropologie et de sciences sociales*, (Vol. II,2), n° 05, P 88.
[179] Source : DUC Annaba, Août 2011.

- d'implanter les équipements structurants sur les axes principaux,
- de **bannir les discontinuités urbaines** qui engendrent des espaces résiduels qui resteront vides de tout aménagement,
- de tenir compte des critères relatifs à la culture locale, au climat et à la topographie qui conditionneraient un type d'architecture spécifique à chaque région,
- de prôner l'échelle humaine dans les opérations d'habitat.

Ces directives auraient certainement produit un tissu compact si elles étaient prises en considération. Or, les résultats sont des territoires déstructurés. Où se situe donc la faille ? Il faut savoir que ces importantes directives aussi intéressantes que porteuses n'ont malheureusement pas force de loi. En outre et malgré les moyens financiers colossaux mis à disposition du secteur de l'Habitat notamment durant la période 2010-2014 sauf que la volonté politique de faire la ville manquait quelque peu.

2- la politique algérienne du logement :

La politique nationale du logement est aussi passée par des périodes phares au même titre que la politique urbaine. Il sera question de les examiner tout en mettant l'accent sur celle où les ZHUN sont apparues dans la mesure où les récentes zones d'extension urbaine à Annaba en sont les avatars.

2-1- La 1ère période s'étalant de 1962 à 1985 et évoluant sous le modèle socialiste : Monopole de l'État et prolifération des G.E.

En cette période, l'État a monopolisé les deux volets du financement et de la réalisation du logement, " *avec une prise en charge presque totale jusqu'en 1985. L'initiative privée se limitait à l'autoconstruction et à de rares opérations de promotion immobilière. Ce monopole s'est soldé par la prolifération des grands ensembles.* "[180] Le choix idéologique du socialisme

[180] Meghraoui Chougiat, N. (2006). *Quel habitat pour l'Algérie ? La nouvelle ville de Constantine*. Constantine, Algérie : Média-Plus. P 11.

à l'aube de l'indépendance a fait que ce logement était attribué à toutes les couches de la société. Ainsi les rares formules qui ont vu le jour en cette période se rapportaient au :

- logement collectif, produit de la ZHUN ou grand ensemble d'habitat collectif,
- lotissements individuels et de rares opérations de promotion immobilière en auto construction,
- logement rural individuel dans les Villages Socialistes Agricoles (VSA).

Des dates importantes ont marqué cette époque à savoir :

2-1-1- De 1962 à 1967 : Réoccupation des biens vacants

300.000 logements[181] ont été abandonnés suite au départ des européens. Ils sont vite repris par les autochtones composés de citadins et ruraux. De 1963 à 1967, les carcasses laissées par le colon sont achevées par l'État. Malgré cela, les résultats du Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH) de 1966 ont révélé que le taux d'occupation des logements (TOL) était de 6,1 et que la grande majorité de la population occupait des logements de types F1 à F3 estimés à près de 87,00% du parc logement recensé.[182]

2-1-2- De 1967 à 1977 : Échec de l'industrialisation du bâtiment

L'industrialisation du pays inscrite dans les trois Plans de développement nationaux à savoir :

- le Plan triennal de 1967 à 1969,
- les deux Plans quadriennaux de 1970 à 1973 et de 1974 à 1977,

a permis la création de l'emploi grâce à la réalisation de différents complexes à l'instar du complexe sidérurgique d'El Hadjar. L'exode rural allait crescendo et la croissance démographique élevée[183] n'arrangeait rien. Les constructions illicites et les bidonvilles prolifèrent dans et aux abords des grandes villes comme Annaba. La crise du logt s'aggrave et accentue encore plus la différence entre l'offre et la demande. Ainsi et afin de faciliter l'accès

[181] Meghraoui Chougiat, N. Op. cit. P 19.
[182] Annuaire statistique de l'Algérie 1979. **In** Meghraoui Chougiat, N. Op. cit. P 25.
[183] Jugée parmi les plus élevées dans le monde, elle était de l'ordre de 3,2 en 1977. **In** Meghraoui Chougiat, N. Op. cit. P 21.

à la propriété du logement familial, l'ordonnance n° 76/92 du 23/10/1976 relative à l'organisation de la coopérative immobilière[184] sera promulguée en plus de l'ordonnance n° 74/26 du 20/02/1974 portant constitution des réserves foncières communales citée antérieurement. Les OPGI sont également créés par ordonnance n° 76/93 du 23/10/1976[185] au niveau de chaque wilaya.

En 1977, le déficit approchait le million cinq cent mille unités.[186] L'État s'oriente alors vers l'industrialisation du bâtiment et espèrent gagner sur les coûts et les délais. Des procédés industrialisés ont été acquis mais faute d'encadrement, ils n'ont pas eu l'effet escompté. À la fin de l'année 1977, " *les programmes de logements décidés n'ont été réalisés qu'à 65% et les techniques industrialisées qui devaient prendre en charge la moitié du programme décidé n'ont représenté que 12% des réalisations au bénéfice du secteur privé et de l'autoconstruction avec 56% des réalisations.* "[187] Le choix des autorités d'industrialiser le bâtiment a maintes fois été remis en cause. Sauf qu'entre les situations 1 et 2, ce choix s'explique aisément.





Situation 1 : Le secteur administré spécial (SAS) de Sidi Salem (Un bidonville de la commune d'El Bouni, Annaba, Algérie) datant de l'époque coloniale.
Source : Bentrad, Dj. Enseignant-Chercheur au Département d'Architecture d'Annaba, Février 2011.

[184] JORADP n° 12 du 09/02/1977.
[185] Ibidem.
[186] Meghraoui Chougiat, N. Op. cit. P 23.
[187] Thiery, S. (1982). **In** Meghraoui Chougiat, N. Op. cit. P 25.



Situation 2 : Immeuble au niveau des 900 logements dans la ZHUN El Bouni (Annaba/Algérie) réalisés en 1975.
Source : Auteure, Octobre 2011.

Ce contexte catastrophique ne peut que renvoyer aux plans ultérieurs l'intérêt censé être porté à la forme urbaine. C'est ainsi que la quantité l'emportera sur la qualité du logement et de l'espace urbain réalisés. Il en résulta de, cette approche quantitative, une occupation déraisonnable des territoires dont les terres agricoles en ont fait les frais.

Au tout début de cette aventure, L'État comptait sur la réoccupation des logements laissés vacants par les européens pour répondre aux besoins en logt et différer l'instauration d'une réelle politique de l'habitat. Selon Meghraoui Chouguiat (2006), " *ce n'est qu'à partir du 2e plan quadriennal 74/77 que l'habitat a commencé à avoir une place appréciable dans l'effort national de développement* "[188] sans pour autant atteindre les objectifs escomptés puisqu' " *à la fin de l'année 1978, seuls 138 535 logements ont été réalisés sur les 402 814 inscrits* "[189] soit 34,39%. Ce pourcentage représente néanmoins une fois et demie la production lors des deux plans nationaux triennal et 1er quadriennal réunis.

2-1-3- De 1977 à 1979 : Réorganisation du secteur de l'Habitat

Les conditions difficiles réunies à ce jour notamment :

[188] Meghraoui Chougiat, N. Op. cit. P 23.
[189] Meghraoui Chougiat, N. Op. cit. P 25.

- les difficultés à atteindre les objectifs tracés,
- les données du RGPH de 1977[190] plus alarmantes que celles de 1966 à savoir le TOL qui grimpe à 7,9 et le parc logt des F1 à F3 qui a seulement baissé de 4 points et évalué à 83%,

ont poussé l'État à s'octroyer une pause afin d'analyser le secteur de l'Habitat qui allait mal. Pour ce faire, il s'est appuyé sur le MUCH (1977) et le MPAT(1979) récemment créés pour renforcer ce secteur. Le MUCH procède au diagnostic de tout le processus qui intervient dans la production du logt depuis la réservation des assiettes foncières jusqu'à sa livraison.

Un assainissement nécessaire qu'il fallait entreprendre afin d'atteindre l'objectif des 100.000 logt/an à fixer dans le premier quinquennat qui allait suivre quand " *la production annuelle n'excédait pas les 14.000 logements par an.* "[191]

À cet effet, les actions à entreprendre durant les cinq (05) années à venir se résumaient à :

- former 6.000 architectes, ingénieurs et techniciens et 40.000 agents de maîtrise et ouvriers spécialisés,[192]
- restructurer les bureaux d'études pour satisfaire les exigences du moment qui consistaient à construire **vite et en série** conformément à des **plans types**,
- maîtriser les techniques d'industrialisation de la construction,
- réorganiser les entreprises et les renforcer en cadres et équipements,

mais également à :

- organiser le secteur privé dans le but de l'associer à l'édification des programmes de construction,
- assouplir les procédures d'achat des terrains urbanisables,
- réorganiser le dispositif achat/vente des matériaux de construction.

[190] Les données du RGPH de 1977 rapportent que le TOL a grimpé de 1,8 et que le pourcentage des logements de type F1 à F3 a diminué à peine de 4 points en dix (10) ans comparativement à celles du RGPH de 1966. C'est dire toutes les difficultés des Autorités à maîtriser la crise du logement qui s'est installée pour durer dans le temps.
[191] Meghraoui Chougiat, N. Op. cit. P 27.
[192] Ibidem.

2-1-4- De 1980 à 1984 (Premier plan quinquennal) : Industrialisation-normalisation du bâtiment et début du désengagement étatique

Longtemps éloigné du champ de la construction en raison de la politique égalitariste de l'État, la première initiative envers le privé se rapporta à la promulgation de la circulaire ministérielle du 07/04/1980 portant sur l'objectif des 200 lots de constructions par an et par commune. En outre et avec l'insuffisance des moyens financiers auxquels l'État faisait face dorénavant, il commence à se désengager du secteur immobilier et décide de céder les ex biens vacants dont il était propriétaire. Est promulguée alors la loi 81/01 du 07/02/1981 portant cession des biens immobiliers de l'État.[193] Évalués et cédés à des prix administratifs, cette opération a favorisé la spéculation ; " *les prix pratiqués sur le marché libre était de un à cinq fois (voire plus) les prix fixés par l'État.* "[194]

Nonobstant, la crise du logt a été prise en compte de manière effective en cette période même si l'ordonnance 74/26 du 20/02/1974 portant constitution des réserves foncières communales a favorisé le monopole des municipalités sur les transactions foncières et fut considérée comme " *un moyen d'acquérir des parcelles pour des constructions individuelles.* "[195]

L'habitat individuel sous forme de lotissements s'est alors développé à grande échelle et à un rythme qui s'est accentué pendant la décennie 1990. En renfort et afin de rattraper le retard en matière d'habitat, 149 ZHUN couvrant 14.000 ha d'une capacité de 417.000 logements[196] (assurant une densité de 30 logts/ha) étaient prévues en cette même période. Quant aux tissus anciens des villes, ils ne constituaient guère la priorité du moment. D'autres mesures ont été prises afin de parvenir à l'objectif des 100.000 logt/an relatives aux procédés de fabrication et des matériaux de construction. Ainsi " *il a été décidé de favoriser les coffrages-outils métalliques Tables et banches au détriment des systèmes de préfabrication lourde jugés non adaptés à notre situation économique où la plupart des entreprises en seront dotées, d'accroître la production des matériaux de construction (ciment, granulats, briques, faïence, carrelage, menuiserie, robinetterie, etc. et le recours au préfabriqué léger.* "[197] Ce dernier était destiné à résorber l'habitat précaire (RHP), à édifier les projets industriels dans les

[193] JORADP n° 6 du 10/02/1981.
[194] Brûlé, J-C. De la construction du territoire aux territoires en question. **In** Bendjelid, A., Brûlé, J.-C. et Fontaine, J. (dir.). Op. cit. P 25.
[195] Hadjiedj, A., Chaline, C., Dubois-Maury, J. (dir.) et Djedouani, S. (coord). Op. cit. P 152. Cependant, l'article 10 alinéa 1 rapporte que " *les réserves foncières communales sont destinées à servir d'assiettes aux investissements de toute nature de l'État, des collectivités publiques et des collectivités locales.* "
[196] Laref, T. Op. cit. P 58.
[197] Meghraoui Chougiat, N. Op. cit. P 30.

régions déshéritées, les programmes d'habitat des plans précédents non encore réalisés et la construction de centres de formation. Il fut stoppé momentanément en raison des multiples inconvénients qu'il présentait, son caractère précaire entre autres.

La deuxième caractéristique qui a marqué cette période après la préfabrication est l'uniformisation à l'excès en espérant faire des économies. Les circulaires ministérielles n° 39 du 31/10/1981 et n° 09 du 05/02/1983 portaient ainsi sur les directives suivantes :

- le choix d'un système préfabriqué léger à généraliser dans la majorité des entreprises du bâtiment. Si bien que les paysages urbains des villes du littoral et des hauts plateaux présentaient de fortes similitudes,
- la standardisation des équipements, produits et matériaux utilisés dans la construction,
- l'achat de matériels par le biais des acquisitions groupées,
- l'importation des matériaux de construction afin d'assurer l'approvisionnement régulier des unités de préfabrication,
- la restructuration des entreprises relevant du secteur de l'habitat comme tous les secteurs économiques nationaux décrétée par l'État en 1980.[198]

Des mesures audacieuses qui ont assuré la réalisation de près de 438.000 logements sur les 700.000 prévus[199] à la fin de ce Plan, soit 62,57%. Des chiffres qui restent malgré tout en deçà des objectifs tracés au début du 1er quinquennat.

2-2- De 1985 à 1998 (Période transitoire incluant le deuxième plan quinquennal de 1985 à 1989) : Poursuite du désengagement étatique et persistance du modèle des GE

Le reliquat du quinquennat précédent s'élevait à 356.000 logts. Il sera pris en charge avec les prévisions du présent quinquennat évaluées à 318.000 logts soit un total de 674.000 unités.

Seuls 350.585 logements ont été réalisés soit 52% du le total inscrit.[200] L'effondrement des recettes des hydrocarbures doublé du coût élevé généré par l'industrialisation du bâtiment ont orienté l'État vers la restructuration du secteur de l'habitat qui aboutit à la décentralisation. À la fin de l'année 1985, les walis récupéreront la tutelle de la majorité des entreprises jadis sous

[198] Meghraoui Chougiat, N. Op. cit. P 33.
[199] Ibidem.
[200] Ministère de la Communication, Centre national de la documentation, de la presse et de l'information. (2010). *Les grands projets en Algérie, Secteur de l'Habitat et de l'Urbanisme*. Alger, Algérie : Ed-Diwan. P 17.

tutelle du Ministère de l'Habitat. Des grandes entreprises nationales du bâtiment[201] naîtront des entreprises qui interviendront à l'échelon wilayal : SONATIBA, ECOTEC, DNC, etc. Les difficultés allant crescendo, ces entreprises connaitront le même sort que les précédentes à savoir leur dissolution puis plus tard leur privatisation.

Considéré comme le premier secteur de l'économie nationale, le secteur du bâtiment comptait pas moins de 550 entreprises.[202] Il sera le premier également à subir les conséquences de la crise économique. Plusieurs dizaines de milliers de cadres et ouvriers seront mis au chômage. Des conditions difficiles qui ont contribué aux émeutes de 1988.

L'État poursuit alors son désengagement graduel ensuite total de la réalisation du logt en faveur du secteur privé[203] en phase de croissance. Ce dernier a été tenu éloigné de la sphère économique du pays sur une longue période. Les entreprises privées succéderont aux entreprises publiques du bâtiment qui ont été cédées au même titre que leurs équipements réformés par décret exécutif n° 98/195 du 07/06/1998.[204] Elles réaliseront les logements par milliers. Parmi leurs critères, le coût le plus bas et le délai d'exécution le plus court. La qualité n'était donc pas toujours au rendez vous.



Un immeuble d'habitation collective réalisé par une entreprise privée lors de la mise en application du POS El Bouni Centre de 1999. Source : Auteure, Octobre 2011.

[201] Selon Beldi (2000), l'agonie des entreprises s'explique par le fait que les autorités assuraient en même temps les rôles de tuteur et de cocontractant de l'entreprise. Le tuteur faisait alors fléchir l'entreprise au bénéfice du cocontractant. Une situation souvent signalée en cette période. **In** Meghraoui Chougiat, N. Op. cit. PP 34-35.
[202] Ibidem.
[203] Les moyens humains et matériels ainsi que l'expérience capitalisés au cours des dernières décennies du secteur public donneront malgré tout l'avantage à ce dernier au profit du secteur privé.
[204] JORADP n° 41 du 10/06/1998.

À l'origine de ces faits, la Conférence **Habitat II** des Nations Unies portant sur les établissements humains qui a eu lieu à Istanbul (Turquie) en juin 1996 dont le premier slogan portait sur : « *Un logement convenable pour tous.* »[205] L'Algérie reconsidère sa politique du logt à cause de " *la faillite en quantité et en qualité des grands ensembles industrialisés et l'ampleur de la crise du logement.* "[206] Elle fera participer dorénavant les banques (jusque là exclues) et les acquéreurs à la prise en charge financière du logement. Désormais, ce dernier sera considéré telle " *une activité économique régie par des règles commerciales.* "[207]

Une nette distinction sera établie entre le financement du logt social destiné aux ménages aux revenus modestes totalement pris en charge par l'État et celui destiné aux ménages aux revenus plus élevés mais qui n'arrivent tout de même pas à accéder au logement.

Pour faire aboutir cette stratégie préalablement fixée, l'État se pourvoit alors d'institutions à savoir :

- le FNPOS (Fonds National de Péréquation des Œuvres Sociales). Il a été créé par la loi 83/16 du 02/07/1983,[208] modifiée et complétée à plusieurs reprises entre 1983 et 2004. Un fonds axé principalement sur le financement du logement social destiné aux travailleurs salariés,
- la CNL (Caisse Nationale du Logement). Elle a été créée par décret exécutif n° 91/145 du 12/05/1991[209] et sera chargée de gérer les participations de l'État en direction de l'habitat, en particulier le logement social,
- l'AADL (Agence de l'Amélioration et du Développement du Logement). Elle a été créée par décret exécutif n° 91/148 du 12/05/1991.[210] En 2001, elle sera chargée de réaliser un programme d'habitat réservé aux citoyens ayant un revenu moyen de type Location-Vente,

[205] Source : Ministère de l'Habitat, Direction de la planification et de la coopération. *Rapport succinct relatif à la préparation de la réunion ISTANBOUL + 5*. (2000). [**en ligne**]. Disponible sur <http://habitat3.org/wp-content/uploads/Istanbul/5-NR-2001-algeria.pdf> (consulté le 21/09/2017).
[206] Meghraoui Chougiat, N. Op. cit. P 11.
[207] Meghraoui Chougiat, N. Op. cit. P 40.
[208] JORADP n° 28 du 03/07/1983.
[209] JORADP n° 25 du 29/05/1991.
[210] Ibidem.

- le FGCMPI (Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière). Il a été créé par décret exécutif n° 97/406 du 03/11/1997.[211] Tous les promoteurs sont dans l'obligation d'établir une assurance pour le projet de logts.

Plusieurs formules de logement virent le jour en cette période :

* concernant le social :

- le logement évolutif (appelé communément Plateforme),[212]
- le logement rural,
- la Résorption de l'Habitat Précaire (RHP),
- le LSL (logement socio locatif),

* concernant le promotionnel :

- les coopératives immobilières en collectif,
- la VSP (Vente Sur Plan) et/ou la LV (Location Vente),
- le LSP (Logement Socio Participatif),
- le promotionnels individuel ou collectif en auto - construction.

Cette période a attisé au début l'espoir de plusieurs milliers de jeunes ménages qui se décourageaient de posséder un jour un logement. Elle a en outre braqué la lumière sur la faiblesse de l'outil productif. Le secteur privé qui a relayé le secteur public manquait considérablement de moyens humain et matériel mais surtout de l'expérience nécessaire. Les programmes accusent alors beaucoup de retard. Ce qui a contraint les autorités en place à recourir à des entreprises étrangères, portugaises, chinoises et turques en l'occurrence.

2-3- la période s'étalant de 1998 à nos jours et évoluant sous le modèle libéral : Début du changement, vers un hybride des GE

[211] JORADP n° 73 du 05/11/1997.

[212] L'État s'engageait à réaliser le premier niveau d'un logement-type en R+1, laissant l'initiative aux futurs bénéficiaires d'achever le deuxième niveau. Ces derniers n'ayant malheureusement pas la possibilité de le faire en raison de leurs revenus modestes, usaient de moyens précaires tels les tôles ondulées afin de clôturer le petit terrain sur lequel était érigée la maison outre les banques qui n'octroyaient pas de crédits à cet effet car pas assez solvables. Une expérience qui a échoué dans la mesure où le paysage au final renvoyait aux favelas brésiliennes !

L'État continue d'appuyer l'auto-construction et la promotion immobilière durant cette période. Il se replace un peu plus dans la chaîne du financement du logement. Plusieurs aides sont ainsi attribuées aux futurs acquéreurs notamment :

- le don ou l'emprunt de la CNL,
- le don ou l'emprunt du FNPOS,
- le crédit au logement octroyé par les banques aux souscripteurs. Le taux d'intérêt a diminué graduellement et considérablement jusqu'à arriver à 1% en 2010.[213]

Quant à la réalisation des logements, elle est totalement attribuée au secteur privé. Conscient du déficit des différents corps de métiers du bâtiment, l'État relance également la formation des artisans. Outre les formules de logt déjà existantes, d'autres[214] ont récemment vu le jour afin de focaliser les efforts des autorités dans ce secteur stratégique. Il est question du :

- LPL ou Logement Public Locatif en remplacement du LSL,
- LPA ou Logement Promotionnel Aidé en remplacement du LSP.

Les multiples facilités octroyées aux promoteurs, les profits alléchants générés de ces opérations de construction du logt ont attisé l'intérêt de l'État. Il se lance à son tour dans l'arène et crée une formule spécifique : le Logement Promotionnel Public ou LPP.

En outre, Nasri (2021), Ministre de l'Habitat de l'Urbanisme et de la Ville[215] (MHUV) avance qu'actuellement les autorités aspirent à une nouvelle formule, le LLP ou Logt Locatif Promotionnel, destinée aux citoyens aux revenus moyens. La raison invoquée étant " *les hausses significatives des loyers sur le marché locatif des particuliers*. "[216] Cette formule a été

[213] Taux en faveur des souscripteurs de crédit immobilier dont les revenus ne dépassent pas six (06) fois le Salaire National Minimum Garantie (SNMG) évalué à 18.000,00 DA depuis 2012 et 20.000,00 DA depuis 2020, un taux qui est toujours en application de nos jours. Source : Circulaire n° 001/MF/DGT du 28/04/2010.

[214] Des formules qui assoient des changements se rapportant à la révision à la hausse des loyers pour le LPL et de la surface habitable et du coût pour le LPA. Sources : lkeria.com *Le logement social en Algérie, Logement Public Locatif LPL*. [**en ligne**]. (08/08/2018 : date de modification). Disponible sur <https://www.lkeria.com/Logement-Public-Locatif-LPL-Social.php> et lkeria.com *LPA Algérie le nouveau prix, Logement promotionnel aidé*. [**en ligne**]. (02/04/2018 : date de modification). Disponible sur <https://www.lkeria.com/logement-public-Algerie.php> (consultés le 21/09/2017).

[215] Il a occupé ce poste du 04/01/2020 au 22/02/2021.

[216] Source : lkeria.com Logement locatif promotionnel : vers le lancement d'une concertation avec les promoteurs. [**en ligne**]. (03/02/2021). Disponible sur <https://www.lkeria.com/actualites/logement/logement-locatif-promotionnel-concertation/> (consulté en Juin 2022).

classée projet immobilier d'intérêt public conformément à l'article 41 de la loi n° 18/18 du 27/12/2018 portant loi de finances pour 2019.[217] L'acquisition des assiettes foncières fera l'objet d'abattements et les crédits bancaires de bonifications ; une manière d'inciter les promoteurs immobiliers à y adhérer.

D'un autre côté, l'État espère par cette formule encourager la location en incitant les propriétaires privés à louer leurs biens estimés à près de deux (02) millions d'unités fermées selon Boudaoud (2020).[218]

Par ailleurs et lors d'une interview en mai 2020, Bendaoud[219] Directeur général du logement au MHUV avance que l'État va se désengager des formules budgétivores. Si l'État tente de trouver une alternative aux formules déjà existantes, c'est qu'elles engloutissent un budget énorme notamment le LSL/LPL et la LV(AADL) financés respectivement à hauteur de 100% et 75% sur fonds publics. Ces formules seront quand même maintenues mais pas dans les mêmes proportions que les années précédentes. Cela dit, l'État continuera toujours à prendre en charge les couches défavorisées et à respecter ses engagements envers elles tel que contenu dans la plateforme de la Soummam. Il sera, en plus, question de revenir aux sociétés nationales du bâtiment.

Et pour plus de lisibilité, le tableau ci-après relate les conditions d'éligibilité en faveur des postulants à ces formules :

[217] JORADP n° 79 du 30/12/2018.

[218] Source : algerie-eco.com Abdelhamid Boudaoud. *La maitrise des statistiques concernant les logements inoccupés passe par un recensement rigoureux*. [**en ligne**]. (05/08/2020). Disponible sur <https://www.algerie-eco.com/2020/08/05/abdelhamid-boudaoud-la-maitrise-des-statistiques-concernant-les-logements-inoccupes-passe-par-un-recensement-rigoureux/> (consulté en Juin 2022). Abdelhamid Boudaoud est le Président du Collège National des Experts Architectes (CNEA).

[219] Source : radioalgerie.dz *Bendaoud : L'État va se désengager des programmes budgétisants de construction de logements*. [**en ligne**]. (10/05/2020). Disponible sur <https://www.radioalgerie.dz/news/fr/article/20200510/193334.html> (consulté en Août 2021). Anis Bendaoud occupe le poste de Wali délégué de Sidi Abdallah depuis le mois d'Aout 2021.

FORMULES LOGT	BÉNÉFICIAIRES	TEXTES RÉGLEMENTAIRES	CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ	OBSERVATIONS
LSL/LPL	Logt destiné aux catégories défavorisées n'ayant pas de logt ou logeant dans des conditions précaires ou insalubres.	Décret exécutif n° 08/142 du 11/05/2008 fixant les règles d'attribution du LPL. Art. 2 : le logt LPL peut servir aussi à la satisfaction des besoins locaux nés de situations exceptionnelles ou d'intérêt général avéré. Art. 58 : création d'un fichier national du logt où est porté l'ensemble des décisions d'attribution des logts LPL, LSP, LV, terrains sociaux et aides de l'État pour l'achat, la construction d'un logt.	Revenus mensuels ≤ 2 X SNMG En 2008, le SNMG = 12.000,00 DA Ne pas bénéficier d'un bien immobilier à usage d'habitation, d'un terrain à construire, d'un logt LSL/LSP/LV/logt rural ou d'une aide de l'État pour le logt (achat, construction, aménagement).	Logt financé totalement par l'État. Logt destiné exclusivement à l'habitation. À la remise des clefs, les bénéficiaires s'acquittent d'un loyer mensuel pour une durée de 3 ans renouvelable par tacite reconduction. En cas de décès, les ayants droits prennent le relais. Le loyer est susceptible de révision. Il se compose de 2 parties : le loyer principal et les charges locatives d'entretien courant des parties communes. Possibilité d'acquérir le logt après une certaine période de location et quand l'État décide de le faire. À cet effet, l'ensemble des loyers versés

				sera dégrevé du coût du logt. Le postulant ne bénéficie pas de l'aide frontale de l'État au logt sauf dans le cas de la restitution du logt à l'organisme bailleur.
LSP/LPA	Tout logt neuf réalisé par un promoteur immobilier agréé en collectif ou individuel groupé destiné à des postulants éligibles à l'aide frontale. Le promoteur immobilier doit remplir les conditions édictées par la loi 04/11 du 17/02/2011 relative à la promotion immobilière.	Décret exécutif n° 10/235 du 05/10/2010 fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'État pour l'accession à la propriété d'un logt collectif ou pour la construction d'un logt rural, les niveaux de revenus des postulants à ces logts ainsi que les modalités d'octroi de cette aide. Modifié et complété par le décret exécutif n° 13/325 du 26/09/2013 (incluant les hauts plateaux et les régions du sud). Arrêté du 30/01/2018 définissant les spécificités techniques applicables à la réalisation du LPA notamment les superficies des	SNMG < Revenus ≤ 6 X SNMG En 2010, le SNMG = 15.000,00 DA Ne pas bénéficier d'un bien immobilier à usage d'habitation, d'un terrain à construire, d'un logt LSL/LSP/LV/logt rural ou d'une aide de l'État pour le logt (achat, construction, aménagement).	Il s'agit d'une vente sur plan (VSP). Le bénéficiaire s'acquitte d'un apport initial à hauteur de 25% du coût du logt en une seule tranche au début. Depuis 2013, l'aide de l'État (CNL) octroyée au profit du bénéficiaire et versée directement au promoteur d'une valeur de 400.000,00 DA ou 700.000,00 DA : Si SNMG < Revenus ≤ 4 X SNMG → Aide = 700.000,00 DA, Si 4 X SNMG < Revenus ≤ 6 X SNMG → Aide = 400.000,00 DA.

		logts [(F2= 50 m²), (F3= 75 m²), (F4= 85 m²)].		Une aide FNPOS est également possible mais sous certaines conditions. La différence est réglée par tranches ou par un crédit bancaire à un taux bonifié entre 1% et 3%conformément au décret exécutif n° 10/87 du 10/03/2010 fixant les niveaux et les modalités d'octroi de la bonification du taux d'intérêt des prêts accordés par les banques et les établissements financiers pour l'acquisition d'un logt collectif, de la construction d'un logt rural par les bénéficiaires. Modifié et complété par le décret exécutif n° 13/389 du 24/11/2013 (incluant les régions du sud) : 1% l'an quand SNMG < Revenus ≤ 6 X SNMG 3% quand 6 X SNMG < Revenus ≤ 12 X SNMG, le différentiel est à la charge du

				Trésor public. Paiement donc intégral du coût du logt à la remise des clefs. Incessibilité du logt afin de freiner la spéculation pour une durée de 10 ans ramenée à 5 ans puis levée de cette contrainte depuis 2018 sous condition du remboursement de l'aide frontale de l'État (CNL). Le promoteur immobilier bénéficie d'un abattement du coût du terrain à hauteur de 80% à 95% selon les régions.
LV/AADL	La LV est une formule pour accéder à un logt avec option préalable pour son acquisition en toute propriété après une période de location fixée dans le cadre d'un contrat écrit.	Décret exécutif n° 01/105 du 23/04/2001 fixant les conditions et modalités d'acquisition dans le cadre de la location de logts réalisés sur fonds publics. Modifié et complété à maintes reprises en 2003, 2004, 2012, 2014, 2015 puis en 2016 par le	Revenus ménage ≤ 5 X SNMG puis ramenés à : 24.000,00 DA < Revenus ≤ 6 X SNMG. Ne pas bénéficier d'un bien immobilier à usage d'habitation, d'un terrain à construire, d'un logt LSL/LSP/LV/logt rural ou	Logt neuf réalisé sur fonds publics : budget de l'État ou des collectivités locales (en 2001) et sur ressources bancaires ou touts autres financements (en 2016). Il s'agit d'une VSP.

		décret exécutif n° 16/279 du 02/11/2016 auquel est ajouté à l'intitulé « …sur fonds publics ou sur ressources bancaires ou tous autres financements ».	d'une aide de l'État pour le logt (achat, construction, aménagement).	Le bénéficiaire s'acquitte d'un apport initial à hauteur de 25% du coût du logt en 4 tranches au début de l'opération. Depuis 2013, aide frontale de l'État (CNL) au profit du bénéficiaire versée directement au promoteur à hauteur de 700.000,00 DA quand 2 X SNMG < Revenus ≤ 6 X SNMG suite au décret n° 13/325 du 26/09/2013 sus mentionné. À la remise des clefs, les bénéficiaires s'acquittent d'un loyer calculé sur la base du coût du logt dégrevé de l'apport initial et de l'aide de l'État, à payer par mensualité augmentée des charges locatives d'entretien courant des parties communes du 1er et du 2e degrés sur une durée n'excédant pas 25 ans et avant l'âge de 65 ans depuis 2016. Cette durée est maintenue à

				20 ans pour les programmes AADL 2001 et 2002. Possibilité de paiement par anticipation de plusieurs mensualités (1 année en général). Possibilité d'acquisition du logt avant la fin de cette période (20 ans). En effet, les modifications de 2016 portent sur le coût du logt qui est calculé après déduction de l'apport initial, de l'aide de l'État et des loyers versés. Possibilité de paiement de l'intégralité et anticipation dès paiement de l'apport initial. Cette période a coïncidé avec les difficultés de la Trésorerie publique. Le bénéficiaire ne peut céder son logt avant le transfert légal de la propriété à son profit.

LPP	Logt destiné à ceux qui ne sont éligibles ni au LPL, LPA, LV(AADL).	Décret exécutif n° 14/203 du 15/07/2014 fixant les conditions et les modalités d'acquisition du LPP. Modifié et complété par le décret n° 18/311 du 10/12/2018. F3 = 80 m², F4 = 100 m², F5 = 120 m².	6 X SNMG < Revenus ≤ 12 X SNMG. En 2018, le plafond a été relevé à 30 X SNMG afin de permettre aux algériens expatriés d'ouvrir droit à cette formule. Ne pas bénéficier d'un bien immobilier à usage d'habitation, d'un terrain à bâtir ou d'une aide financière de l'État pour la construction, l'aménagement ou l'acquisition d'un logt.	L'État garantit la réalisation (ENPI). L'acte de vente sera établi après l'achèvement de la construction et le paiement des sommes dues. Pas d'aide financière de l'État mais : * abattement sur le terrain, * bonification du taux d'intérêt des prêts, * prise en charge des VRD primaires et secondaires. Logt non soumis aux Art. 27 (contrat de réservation qui engage le promoteur à livrer le logt en contrepartie du versement d'une avance) et 28 (VSP : paiement par le souscripteur des travaux au fur et à mesure de leur avancement) de la loi 04/11 sus mentionnée.

				Logt incessible sur une durée de 10 ans selon l'Art. 57 de la loi 07/12 (loi de finances 2008) du 30/12/2007.

Tableau n° 03 : Conditions d'éligibilité aux différentes formules des logements urbains.

NB : concernant les revenus, il est question de ceux du bénéficiaire cumulés avec ceux du conjoint.

Concernant les SNMG, ils valaient : 8.000,00 DA en 2001,

10.000,00 DA en 2004,

12.000,00 DA en 2007,

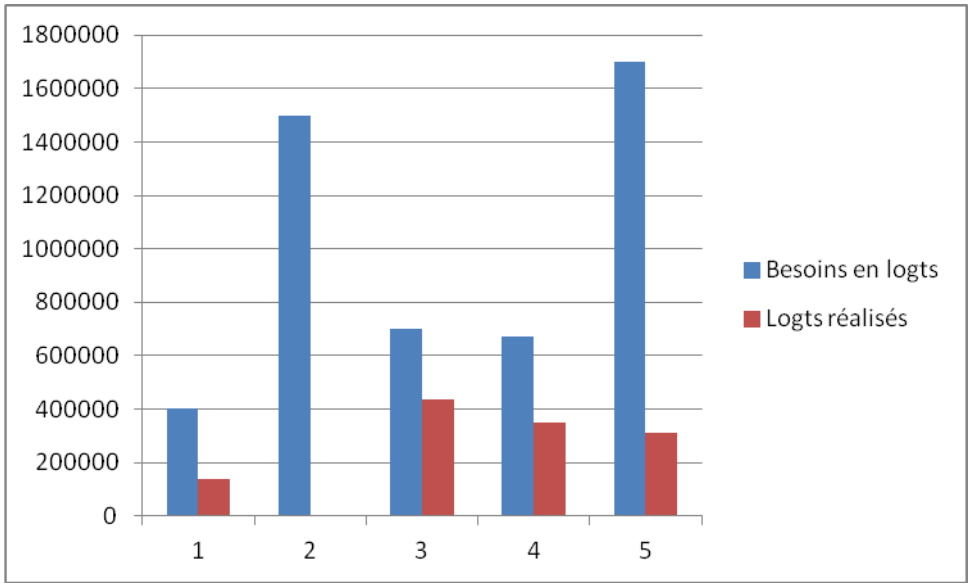
15.000,00 DA en 2010,

18.000,00 DA en 2012,

20.000,00 DA en 2020.

Source : countryeconomy.com *Algérie – Salaire minimum national*. [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://fr.countryeconomy.com/marche-du-travail/salaire-minimum-national/algerie> (consulté le 13/10/2022).

En résumé, l'État algérien était depuis l'indépendance confronté à de multiples crises de logement contre lesquelles il continue à nos jours de se battre. La politique y afférente se résumait donc en deux (02) périodes phares telles que relatées plus haut. Espacées de phases de flottement, l'État tentait durant ces périodes de réajuster ses politiques qui peinaient à atteindre ses prévisions dépassant rarement les 50,00%. C'est pourquoi, le critère qualitatif dans les productions urbaine et de logement était ainsi relégué à bien plus tard. La première période évoluant donc sous le modèle socialiste était caractérisée par le monopole de l'État dans les deux (02) volets du financement et de la réalisation du logement. Quant à la seconde, le Pouvoir amorçait son désengagement progressif puis total vis-à-vis de la production au profit du secteur privé, mettant à contribution financière les banques ainsi que les futurs acquéreurs. Mais les difficultés à satisfaire la demande en logement, notamment le fait que son financement était et reste toujours tributaire des recettes des hydrocarbures et des fluctuations de leurs prix, ont fait accumuler les reliquats des programmes inscrits et non réalisés des différents plans successifs assignant l'État à une perpétuelle course sans fin. Ce que démontrent le graphe et le tableau ci-après.



Graphe n° 01 : Besoins en logements et programmes réalisés de 1974 à 2015.

N°	Période	Population (en millions)	Besoins en logements	Logts réalisés	Moyenne annuelle prévue	Observations
1	2ème quadriennat 1974-1977	16,15 en 1974 17,58 en 1977	402.814	138.535 soit 34,39 %	100.000	TOL = **6,1** au RGPH de 1966*
2	Fin 1977	17,58	1.500.000 (besoins) 1.200.000 (objectif)	/	/	TOL = **6,83** au RGPH de 1977*
3	1er quinquennat 1980-1984	19,22 en 1980 21,76 en 1984	700.000	438.000 soit 62,57 %	140.000	/
4	2ème quinquennat 1985-1989	22,43 en 1985 25,11 en 1989	674.000	350.585 soit 52,01 %	135.000	TOL = **7,54** au RGPH de 1987*
5	2015	39,73 en 2015	1.700.000***	310.267 soit 18,25 %	200.000	-TOL = **7,14** au RGPH de 1998,* -TOL = **6,50** au RGPH de 2008,* -TOL ≤ **5** en 2012 selon Saïd Barkat,** -À attendre le TOL lors du prochain RGPH.

Tableau n° 04 : Besoins en logts et réalisations entre 1974 et 2015.

Sources : * : Gounani, K. (2016). *Ménages-logements et structures familiales dans la wilaya d'Oran depuis 1966*. [**en ligne**]. Mémoire de Magister : Démographie. Université d'Oran 2. P 92. Disponible sur <https://ds.univ-oran2.dz:8443/bitstream/123456789/438/1/M%C3%A9nages-logements%20et%20structure%20familiale.pdf> (consulté en Août 2020),

** : Ancien Ministre de la Solidarité nationale. Source : algerie360.com *Logement en Algérie, Le taux d'occupation a considérablement bissé*. [**en ligne**]. (02/07/2012). Disponible sur <https://www.algerie360.com/logement-en-algerie-le-taux-doccupation-a-considérablement-baisse/> (consulté en Juin 2020),

*** : Zerrouki, M.-A. et Tabet Aoul, W. Les nouvelles politiques de logement en Algérie : Quelles perspectives pour réduire la crise en Algérie. *Gouvernance et Économie Sociale*. [**en ligne**]. (01/09/2015). (Vol. 1, n° 1). PP 82-92. Disponible sur <https://www.asjp.cerist.dz> (consulté en Août 2020).

Or, l'abondance financière qui a prévalu durant la décennie 2004-2014[220] a permis à l'État de poursuivre la politique nationale de l'habitat. Il a continué de la maintenir malgré la baisse vertigineuse de ces ressources[221] en évitant les coupes budgétaires dans ce secteur aussi stratégique que sensible. Il avait projeté la réalisation d'un (01) million[222] de logements toutes formules confondues durant le quinquennat 2014-2019 avec la volonté d'éradiquer totalement les bidonvilles à l'échelle nationale[223] à l'horizon 2018 et par là même la crise du logement, pour enfin ouvrir un nouveau chapitre dans ce secteur à savoir la gestion et l'entretien aussi bien des tissus anciens que nouvellement créés.

Rendez-vous est donc pris à cette date afin de constater les nouvelles résolutions. Notre souhait est qu'elles se focaliseront plus sur la qualité des espaces produits plutôt que sur la quantité qui a souvent été la préoccupation première de l'État puisque l'urgence serait censée passée. Un grand défi que se lance le Pouvoir dans la mesure où 89 % de la population algérienne est concentrée dans la bande littorale et les hautes plaines soit 12,6 % de l'ensemble du territoire national.[224] Ce qui est considérable et explique la pression sur les autorités publiques appelées à satisfaire ses besoins multiples essentiellement en matière de logement.

Malheureusement, un recensement effectué en 2020 fait état de l'existence de 15.000 zones d'ombre[225] où vivent 8,5 millions d'algériens soit 20% du total de la population évaluée à près de 44 millions ; avec le logement comme principal souci. Ce qui ne présage rien de bon. Il est indéniable que beaucoup d'efforts ont été consentis par l'État afin d'arriver à bout de cette crise mais sa persistance s'explique par la profondeur et la complexité du phénomène mais aussi par le fait que les autorités s'attaquent aux effets de la crise plutôt qu'à ses causes

[220] Source : prixdubaril.com *Prix du pétrole BRENT depuis 1990*. [**en ligne**]. (13/11/2013). Disponible sur <http://www.prixdubaril.com/comprendre-petrole-cours-industrie/3892-prix-du-petrole-brut-brent-depuis-1990.html> (consulté le 30/08/2016).

[221] En effet, le budget alloué au quinquennat (2014-2019) s'élevait à 130 milliards de dollars, soit moins de la moitié du budget du quinquennat écoulé (2009-2014) qui s'élevait à 286 milliards de dollars. Source : urbanagendaplatform.org *Rapport national sur la mise en œuvre du Nouveau Programme pour les villes Algérie-2021*. [**en ligne**]. (Mars 2021). Disponible sur <https://www.urbanagendaplatform.org/sites/default/files/2021-06/Rapport%20Algerie-Nouveau%20Programme%20pour%20les%20Villes-NUA-mars%202021.pdf> (consulté le 23/08/2022).

[222] Ibidem.

[223] Source : djazairess.com *La crise sera jugulée en 2018*. [**en ligne**]. (Publié dans Horizons le : 13/10/2015). Disponible sur <www.djazairess.com/fr/horizons/173707> (consulté le 22/08/2016).

[224] Source : ONS. V^e^ Recensement Général de la Population et l'Habitat. *Collections Statistiques N° 163/2011. Série S : Statistiques sociales*. [**en ligne**]. (Septembre 2011). Disponible sur < www.ons.dz/IMGpdf/armature_urbaine_2008.pdf> (consulté le 21/09/2017).

[225] Source : Ouramdane M. (2020). *Ministre de l'intérieur : 8,5 millions d'algériens vivent dans 15000 zones d'ombre*. [**en ligne**]. (10/05/2020) Disponible sur <www.algerie-eco.com/2020/05/10/ministre-de-linterieur-85-millions-dalgeriens-vivent-dans-15000-zones-dombre/> (consulté en mai 2020).

nécessitant de repenser une politique globale et non pas uni-sectorielle outre l'obligation de diversifier son économie et donc ses sources de financement. Les prévisions d'un million[226] de logements à réaliser durant la période 2020-2024 par le nouveau programme présidentiel en dit long malheureusement sur la persistance de la crise du logt.

Dès lors que les ZHUN constituaient le moyen usité par l'État centralisateur et monopolisateur à un moment donné de l'histoire urbaine et de logement du pays afin d'endiguer la crise du logement qui s'annonçait rude et dont il peine à s'en défaire jusqu'à nos jours, on se fixe dans le chapitre suivant d'analyser le processus de formation de ces entités qui ont configuré le paysage urbain de nos villes de façon immuable durant les années 1970 et de comprendre la pérennité et la reconduction de cette forme d'urbanisation actuellement alors qu'elle continue d'être décriée aussi bien sur la scène nationale qu'internationale.

CHAPITRE V- LES ZHUN DES ANNÉES 1970, OUTILS D'UNE POLITIQUE :

Reconduites donc par les textes législatifs à l'indépendance, leur mise en œuvre démarre lentement pendant les années 1970 pour parvenir à une vitesse de croisière durant les années 1980 et l'objectif fixé d'un million deux cent mille logements. Pour rappel, les conditions difficiles d'après guerre ont orienté les responsables vers ce système existant et rôdé qu'il fallait optimiser. Délimitées par les PUD, ces ZHUN représentaient des outils d'urbanisme opérationnel.

1- La procédure ZHUN :

Les ZHUN s'inscrivaient dans une approche analogue à celles des PUD. C'est-à-dire quand les programmes de logts excédaient les 1.000 unités,[227] la démarche ZHUN s'imposait conformément à la circulaire n° 355 du 19/02/1975 instituant les ZHUN. La commande est initiée par la commune et la DUCH.[228] Toutefois, elle demeure une opération centralisée car approuvée et financée respectivement par le MUCH et le MPAT.

[226] Source : aps.dz *Habitat : Un nouveau programme d'un million de logement pour la période 2020-2024*. [**en ligne**]. (19.01/2020). Disponible sur <https://www.aps.dz/economie/100315-habitat-un-nouveau-programme-d-un-million-de-logements-pour-la-periode-2020-2024> (consulté en Septembre 2021).
[227] Toussaint, J.-Y. Op. cit. P 10 (art. cité).
[228] DUCH : Direction de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Habitat.

La commande ZHUN renvoyait aux instructions suivantes :

- l'aspect, attribut, cachet, propriétés de la ZHUN,
- les superficies et programmes quantifiés,
- les exigences règlementaires (foncière, urbanistique, architecturale, esthétique, technique, etc.).

Localement, la procédure ZHUN passait par plusieurs phases, notamment :

1-1- L'Avant Projet Sommaire (APS) ou dossier de création : explique la nécessité de la ZHUN, son emplacement, sa taille, les difficultés et les choix qui guideront le schéma d'aménagement,

1-2- L'Avant Projet Définitif (APD) ou dossier de concertation (aménagement) : renseigne sur l'affectation des logements et équipements ainsi que le tracé des voies et réseaux divers. Un règlement d'urbanisme est joint à l'intention des constructeurs,

1-3- Les VRD ou dossier d'exécution : composé de divers plans et notes de calcul.

Il faut savoir que ces phases ont été reconduites dans la confection des POS notamment ceux se rapportant aux nouvelles zones d'extension urbaine mais sous de nouvelles appellations tout en dissociant le règlement de l'aménagement. Il sera question dorénavant de Diagnostic, d'Aménagement, de Règlement puis de la phase Exécution.

Pour revenir aux ZHUN, il est important de signaler l'absence d'orientations relevant de la forme urbaine puisque celle des ZHUN était évidente. Son plan constamment réitéré était le fruit d'une typologie et d'un système constructif établis. Ils engendraient des éclats urbains à la place de la ville. User de normes (COS, CES, TOL, prospects, densité, etc.), de ratios (parkings, aires de jeux, pourcentage d'espace vert / habitant, etc.) et d'un certain nombre d'équipements publics fixé par une grille des équipements[229] certes nécessaires, s'avèrent insuffisants à la production de la ville au sens classique du terme. Il n'est pas fait cas, de manière délibérée ou par méconnaissance, du respect de l'ordre conceptuel de cette dernière ; aidé en cela par les plans d'architecture pré-établis des futures unités d'habitation. Ce qui permettait de passer à la réalisation parfois avant même la viabilisation partielle ou totale du site. Certaines des trois (03) composantes essentielles du tissu urbain à savoir les découpages fonciers et les rues étaient omis de même que les critères qui les caractérisent notamment : la

[229] Centre National des Études et Réalisation en Urbanisme-CNERU. (1989). *Grille théorique des équipements*. Alger, Algérie : Éditée par le Ministère de l'Urbanisme et de la Construction.

contiguïté du bâti, les mixités sociale et fonctionnelle (activités). Or, seule la taille était vérifiée de par le nombre de logements qui composaient la ZHUN.

C'est au maître d'œuvre qu'incombe la production d'une image harmonieuse de la cité. Une opération complexe car pluridisciplinaire qui nécessite la conjugaison des efforts de topographes, géologues, hydrauliciens, climatologues, sociologues, psychologues, économistes, architectes, urbanistes, politiques, etc. sans oublier la participation citoyenne. Sauf que les difficultés (urgence, industrialisation du bâtiment, désengagement de l'État, accumulation des reliquats, fluctuation du prix des hydrocarbures, etc.) citées antérieurement doublées des choix conceptuels pourtant décriés font de cette opération une utopie et entravent lourdement la liberté formelle.

2- Les acteurs :

À l'échelle centrale, il était question du MUCH et du MPAT. Ceux à l'échelle locale se composaient du :

- Service de l'Urbanisme : il partageait la maîtrise d'ouvrage des études avec la commune et prenait en charge la maîtrise d'ouvrage de la viabilisation. Il coordonnait également les différents Services techniques décentralisés de la wilaya.
- l'OPGI : elle prônait la maîtrise d'ouvrage des logements. Concernant celle des équipements, elle était prise en charge par les Secteurs concernés [Enseignement, Santé, Culture, Poste Télécommunications et Télégraphes (PTT), etc.]
- Service de la Planification de la Wilaya : il se chargeait communément avec le Service de l'Urbanisme d'établir les fiches techniques qui font état des besoins de la population présente et future pour les transmettre ensuite à la tutelle,
- Bureaux d'études étatiques : partagés en deux
  - ceux qui ont la charge des études urbaines,
  - ceux qui ont la charge des études architecturales (équipements et logements),
- Entreprises nationales de réalisation : partagées aussi en deux
  - celles qui ont la charge de la viabilisation,
  - celles qui ont la charge de la construction,

- l'APC : sollicitée pour l'approbation de la ZHUN après avoir passé la commande. Or, la circulaire n° 2178[230] du 12/09/1981 rapportait que les dossiers ne contenaient pas l'approbation de l'APC car cette dernière estimait qu'elle n'y trouvait pas son compte,
- la Wilaya : c'est le véritable maître d'ouvrage puisque la demande d'inscription de la ZHUN provenait du wali. Il est le dernier à interférer localement dans le processus pour l'approbation des études.

Il y a lieu de signaler que les rôles de certains acteurs (APC/Service de l'Urbanisme) se chevauchaient. Quant aux futurs résidents de ces ZHUN, ils sont écartés de l'opération. Il est question dans la plupart des cas de reloger les habitants des bidonvilles ou bien les postulants aux logements sociaux.

Dans le cas des nouvelles zones d'extension urbaine, réalisées durant la période 2009-2013 et destinées essentiellement aux logements (plus social qu'une autre formule)[231] afin de mettre un terme à la crise du logement qui sévit dans le pays en général et à Annaba en particulier, il y a lieu de noter, comparativement aux ZHUN destinées également aux mêmes fins, l'entrée en jeux de nouveaux acteurs [bureaux d'études (BET), entreprises (ETP) et promoteurs immobiliers] privés. Ils interviennent dans les processus de conception et de réalisation. D'autres ont vu leur rôle renforcé (APC) ou limité (l'État). Ce dernier s'est fortement déchargé au profit du secteur privé (BET, ETP et promoteurs immobiliers). Dorénavant, il se consacrera essentiellement au contrôle et au financement total et/ou partiel de l'opération non sans se lancer aussi dans la promotion immobilière.[232] Il est décidé à prendre sa part de ce marché porteur au même titre que les promoteurs privés. Quant aux futurs résidents de ces nouvelles zones d'extension, ils seront toujours exclus du processus de sa conception au même titre que ceux des ZHUN[233] dans la mesure où les logements qui y sont édifiés sont destinés aux demandeurs de logements (sociaux en grande proportion et autres) et habitants des bidonvilles (appelés à être éradiqués) à la suite d'un tirage au sort.

---

[230] Smaïr, A. Les zones d'habitat urbain nouvelles, entre théorie et pratique. Le cas d'Oran. (2004). **In** Bendjelid, A., Brûlé, J.-C. et Fontaine J. (dir.). Op. cit. P 205.

[231] En effet, 322.477 logements sur les 950.981 logements réalisés durant cette période étaient des logements publics locatifs (LPL) soit 30%. Source : lkeria.com *Le logement en Algérie : Bilan de Bouteflika en matière de logement*. [**en ligne**]. (25/03/2014). Disponible sur <http://www.lkeria.com/actualité/logement/bilan-bouteflika-logement-en-algerie> (consulté le 22/09/2017).

[232] Cette décision a eu pour effet la restructuration en amont de l'EPLF en l'Entreprise Nationale de Promotion Immobilière (ENPI).

[233] Même si ces zones sont couvertes par des études de POS soumis à enquête publique pour la simple raison qu'elles sont vierges au départ et donc dépourvues d'habitants.

3- Les problèmes inhérents aux ZHUN :

La mise en œuvre des ZHUN ne s'est pas faite sans difficultés. Elles révélaient des défaillances comme les G.E. européens. Smaïr (2004)[234] attribuait cela à :

3-1- la planification et le plan d'aménagement initiaux qui étaient modifiés. En cause, la confusion des rôles de certains acteurs. Ce qui provoque une discordance entre la ville programmée et la ville exécutée. Ces changements ne sont pas le fruit de concertations mais plutôt de rapports de force. C'est ainsi que les affectations de certains terrains prévus au départ pour des équipements publics (centre de santé, polyclinique, cinéma, maison de jeunes, espace de rencontre, place, etc.) sont modifiées au bénéfice de lotissements résidentiels. La gestion du foncier constitue ainsi un enjeu stratégique. D'un autre côté, il fallait attendre l'inscription des équipements publics (et donc que les besoins naissent) pour que les différents services y afférents (Santé, Éducation, Culture PTT, etc.) deviennent propriétaires des terrains et prétendre à leur réalisation.

Concernant ce dernier point et afin d'éviter le retard dans la réalisation des équipements publics nécessaires à la vie quotidienne dans les récentes zones d'extension, l'État à travers le Ministère de l'Urbanisme de l'Architecture de la Construction et de la Ville[235] (MUACV) a décidé de scinder la DLEP en deux (02) directions bien distinctes à savoir :

- la Direction du Logement (DL),
- la Direction des Équipements Publics (DEP).

Ainsi les équipements publics seront lancés en même temps que les logements en anticipant sur les besoins futurs afin d'assurer un minimum de stabilité aux familles nouvellement installées. Même si cette initiative est louable à plus d'un titre, les secteurs concernés se limitent le plus souvent à l'Éducation, la Santé, les terrains de sport, les aires de jeux pour enfants et à moindre proportion la sûreté urbaine, le commerce et les espaces verts sans prendre en compte les moyens de transport et les loisirs.

[234] Smair, A. Les zones d'habitat urbain nouvelles entre théorie et pratique, Le cas d'Oran. (2004). **In** Bendjelid, A., Brûlé, J.-C. et Fontaine J. (dir.). Op. cit. PP 206-207.

[235] La restructuration du MUCH a donné lieu au MUACV en 2013 après une série d'autres restructurations en 1966, 1977, 1982, 1984, 1986, 1988, 1991, 1992 et 2001. Source : Ministère de la Communication, Centre national de la documentation, de la presse et de l'information. (2010). *Les ministres successifs du secteur du Logement et de l'Urbanisme.* PP 106-109.

3-2- la mauvaise qualité de l'espace urbain réalisé. Il pâtit du défaut d'intégration comparativement aux centres urbains classiques structurés. Il est en rupture totale avec les composantes de ces derniers notamment la rue principale et/ou les ruelles commerçantes, le réseau de place et placettes, le jardin public, les découpages fonciers, les mixités sociale et fonctionnelle, la contiguïté des constructions alignées sur les rues, etc. Au risque de se répéter, ceci est dû au **modèle d'immeuble régulier** et repris autant de fois que nécessaire. Ce qui entrave la formation d'îlots fermés de même que la continuité urbaine (et parcellaire). Cela est également dû aux **techniques constructives** préfabriquées rigides qui ne permettent pas la diversité architecturale et encore moins les changements d'usage et la restructuration spatiale ; à la **normalisation** exigée du bâtiment à cause des difficultés économiques et aux délais de réalisation écourtés. Il en résulta une composition urbaine[236] incohérente, une forme urbaine[237] irrationnelle et l'absence d'une scénographie urbaine, mélange de plusieurs styles.

Or, il est à signaler pour les nouvelles zones d'extension, du moins pour celles d'Annaba :

- l'existence parfois des aires de jeux pour enfants, des terrains de sport, des espaces verts et des parkings, mais se pose le problème de leur gestion et entretien,[238]
- l'existence de rues mais mal conçues : les alignements sont hétérogènes et les largeurs variables sur tout le linéaire ; une architecture homogène et non diversifiée ; des commerces aux rez de chaussées avec pignons sur rues secondaires alors que la primaire en est parfois dépourvue. Or il ne suffit pas de faire un beau tapis noir et des trottoirs pour prétendre faire la rue, elle est bien plus que cela,
- l'absence d'aménagement paysager et mobilier urbain,
- l'abandon de la préfabrication qui a permis la formation d'îlots fermés grâce aux bâtiments d'angle qui autorisent la continuité urbaine (et parcellaire) sauf que l'angle n'est pas souvent approprié. Cependant, il est question, à nouveaux, de modèles

[236] Elle est apparue au 19e s. et avait pour but de représenter la ville entière en trois dimensions. Sitte (1889, trad. 1979) avançait à son propos qu'elle permettait de voir la ville comme une œuvre d'art totale en associant la nature, les pleins et les vides à la composition unitaire et continue. Vision freinée par les deux guerres mondiales et les préoccupations de l'époque : reconstruction-relogements. Elle ne sera appliquée que pour des projets modestes à réaliser ou à des fins de propagande. Aujourd'hui, elle est utilisée pour marquer le côté esthétique des architectes dans leur conception du paysage urbain. Source : Merlin, P. et Choay, F. Op. cit. PP 159-162.

[237] Désignée également par morphologie urbaine, la forme urbaine relève de l'architecture de la ville qui considère que le plan de cette dernière doit être telle une œuvre d'art étudiée au même titre qu'un édifice. Source : Merlin, P. et Choay, F. Op. cit. P 306.

[238] Le dispositif ANSEJ (l'Agence Nationale de Soutien à l'Emploi des Jeunes) pourrait prendre en charge ce volet de la ville mais encore faut-il que les jeunes y soient portés et que les finances de l'État le permettent.

préétablis réguliers, implantés dans des terrains à morphologie et à topographie variables engendrant de grands travaux d'excavation mais aussi des espaces résiduels.

3-3- la faiblesse des moyens humains et matériels des entreprises de réalisation. Ce qui prolongeait les délais d'exécution des logements retardant ainsi leur réception-attribution. Des parties de ZHUN étaient livrées graduellement dépourvues quelquefois de l'aménagement des espaces publics. Ces pratiques étaient courantes en ces temps et ont perduré bien après tel était le cas de la ville nouvelle Ali Mendjeli à Constantine.[239] Mais elles s'amenuisent au fur et à mesure grâce à la politique de logt actuelle prônée par l'État.

En effet, l'aisance financière a permis l'approvisionnement régulier des chantiers en matériaux pour les programmes du quinquennat 2009-2014. Seul bémol, la qualification de la main d'œuvre nationale en raison du départ à la retraite des anciens et l'absence d'une relève jeune capable de surmonter le défi de la construction du pays.[240] L'État aura alors recours à une main d'œuvre étrangère payée à coup de devises. Ayant pris conscience de ce déficit, il décide de corriger sa copie en relançant l'apprentissage des métiers du bâtiment. La formation des cadres à elle seule ne suffit pas puisque bon nombre de diplômés des universités algériennes sont sous employés ou peinent à trouver du travail.[241] Tout cela fait que le résultat reste en deçà des espérances, à savoir des quartiers nouvellement érigés, structurés et qui respirent bon vivre.

Pour revenir aux ZHUN, leurs dysfonctionnements pesaient lourdement sur la vie des habitants. Ces derniers passaient par les centres anciens afin de répondre aux besoins quotidiens à défaut d'une vie de quartier. Les inconvénients qui en découlaient les poussaient quelques fois à constituer des associations pour exiger des pouvoirs publics leur prise en charge effective pour une vie digne dans leurs quartiers. Mais, elles ne trouvaient pas souvent d'écho, ni auprès des autorités ni auprès des citoyens dont la majorité se désintéressait du devenir de leurs cités. Il n'y a qu'à voir le niveau d'hygiène de nos quartiers anciens ou neufs

[239] Sources : Foura, M. et Y. Ville nouvelle ou ZHUN à grande échelle ? L'exemple d'Ali Mendjeli. *Les Annales de Recherche Urbaine*. [**en ligne**]. (2005). 98. PP 122-126. Disponible sur <https://www.persee.fr/doc/aru_0180-930x_2005_num_98_1_2606> (consulté en Septembre 2021) et dans la presse nationale notamment El Watan du 17/11/2008, l'Est Républicain du 13/02/2010 et du 15/01/2011.

[240] La question demeure de savoir si cela est dû au dénigrement de la jeunesse des métiers du bâtiment certes pénibles mais qui rapportent ou à l'abandon de l'État d'en dispenser la formation, craignant de gonfler encore le rang des chômeurs en raison de la faillite du secteur du bâtiment à un moment donné de notre histoire.

[241] Il a atteint 23,7% sur le total des chômeurs en avril 2017. Source : aps.dz *Le taux de chômage en hausse à plus de 12% en avril 2017*. [**en ligne**]. (12/08/2017). Disponible sur <https://www.aps.dz/economie/61642-le-taux-de-chomage-en-hausse-a-plus-de-12-en-avril-2017> (consulté le 22/09/2017).

pour saisir la profondeur du malaise qui peut s'expliquer par la perte des valeurs telles l'altruisme (touisa[242]), etc. détrôné par l'individualisme. Ces associations n'avaient pas non plus assez de poids pour actionner le volontariat. L'espoir demeure malgré tout avec le vent du changement qui a soufflé sur l'Algérie depuis le 22/02/2019.

Ces problèmes inhérents aux ZHUN persistent malheureusement dans les nouvelles zones d'extension du moins celles d'Annaba.

Les deux (02) millions de logements inscrits et réalisés durant le quinquennat écoulé (2009-2014) ont donné un nombre considérable de nouveaux quartiers, de zones d'extension nouvellement érigés aussi bien à l'échelle nationale que locale. L'État ne réussira jamais à les gérer et les entretenir faute de la contribution du mouvement associatif, des collectivités locales mais surtout des citoyens pour qui tous ces efforts sont consentis.

Ces dysfonctionnements ont ainsi mis à mal les grands ensembles. Comme les pays européens, l'État algérien a tenté de s'attaquer aux problèmes divers générés par les insuffisances urbanistiques (fonctionnelle et formelle), architecturales (qui relèvent de la standardisation du bâti, de l'industrialisation, etc.), managériales (faute de structures appropriées). Il s'est engagé dans des expériences de requalification de quelques ZHUN. Deux (02) opérations furent lancées, la première en 1986[243] et la seconde plus importante en 2003.[244] Plus de quinze ans ont séparé ces deux tentatives. Beaucoup de questions nous interpellent alors. Est-ce dû à :

- l'ampleur des travaux (TVX) à exécuter,
- au coût à engager,
- au délai d'exécution,
- la faiblesse des résultats obtenus,
- l'opposition des résidents,
- etc.

Les réponses à ces questions sont nécessaires. Elles pointent du doigt les défaillances du passé à corriger au présent pour un futur meilleur.

[242] Touisa est une action de la collectivité au profit de l'intérêt d'une personne ou de toute la société, plus connue dans les régions sahariennes.
[243] Smaïr, A. Les zones d'habitat urbain nouvelles entre théorie et pratiques. Le cas d'Oran. (2004). **In** Bendjelid, A., Brûlé, J.-C. et Fontaine J. (dir.). Op. cit. P 209.
[244] Abbadie, M. Projet de requalification urbaine participative. **In** Hadjiedj, A., Chaline, C., Dubois-Maury, J. (dir.) et Djedouani, S. (coord.). (2003). *Alger, les nouveaux défis de l'urbanisation*. France : L'Harmattan. P 285.

4- Les solutions préconisées :

La ZHUN de Seddikia à Oran était concernée par la première opération. Les travaux ont débuté en 1978 et se sont terminés en 1986. L'étude a été confiée au BEAO (Bureau d'Études d'Architecture d'Oran). Il était question d'équiper un axe principal prévu sur le plan d'aménagement mais dont la réalisation a tardé. Des commerces et équipements publics seront programmés dans les lieux inoccupés prévus à l'origine. Sauf que cette opération n'a pu s'achever à cause des habitants. Pour manifester leur rejet, ces derniers ont planté des arbres[245] à l'emplacement des commerces empêchant dorénavant toute réaffectation. Au même titre que Seddikia, la ZHUN El Bouni (la 1ère d'une série de six à avoir été érigée à Annaba durant les années 1970) a vécu un cas similaire. Les résidents se sont élevés contre la construction d'une promotion immobilière en collectif intégrée de commerces programmée pourtant par le POS de la ZHUN El Bouni[246] à cause du prospect qu'ils jugeaient insuffisant. Smaïr (2004)[247] invoque à ce propos une analyse des comportements. Cette dernière révèle que l'implantation des commerces relève de la spéculation foncière, contrairement aux équipements divers-publics qu'ils revendiquaient car plus utiles. Aussi, des faits similaires se sont produits à la ZHUN Plaine Ouest (l'une des plus grandes, érigée également à Annaba durant les années 1980). Les habitants ont empêché l'établissement d'un projet de locaux commerciaux initié dans le cadre du programme présidentiel portant sur les 100 locaux commerciaux à réaliser dans chaque commune durant la période 2005-2009.[248]

Concernant la deuxième expérience, elle était plus importante et portait sur la requalification en 2003 de cinq (05) ZHUN dans les villes suivantes :

- Alger : la cité Soummam,
- Boumerdès : la cité Frantz Fanon,
- Tizi-Ouzou : la cité du 5 Juillet,

[245] L'arbre revêt un sens sacré dans les sociétés musulmanes en raison des nombreux avantages qu'il procure : beauté, verdure, ombre, fruits, etc.
[246] Inscrit en 1995 et approuvé en 1999.
[247] Smaïr, A. Les zones d'habitat urbain nouvelles entre théorie et pratiques. Le cas d'Oran. (2004). **In** Bendjelid, A., Brûlé, J.-C. et Fontaine J. (dir.). Op. cit. P 209.
[248] 150.000 locaux commerciaux ont été réalisés pour un montant de 35 milliards de DA. Livrés en 2010, ces locaux étaient jugés trop éloignés des centres villes et mal exposés pour y exercer une activité commerciale rentable selon une enquête effectuée en 2017. Source : algerie-eco.com Ceux restés fermés seront vendus aux enchères : Les 100 locaux du Président, un fiasco monumental. [**en ligne**]. (07/07/2017). Disponible sur <https://www.algerie-eco.com/2017/07/07/restes-fermes-seront-vendus-aux-encheres-100-locaux-president-fiasco-monumental/> (consulté le 22/07/2019).

- Oran : la cité des Mandariniers,
- Béchar : la cité Silice.

Il sera question d'un réaménagement profond qui allait porter sur la réhabilitation du bâti et la restructuration des espaces extérieurs avec prise en charge des VRD. Les volets social et économique seront pris en considération respectivement par l'implication des citoyens dans le processus et par la création d'emplois. Les différentes étapes de l'opération se rapportaient d'abord au recensement des problèmes et les attentes des habitants. S'en suivra la conception, le financement, la réalisation et fait nouveau la gestion.

Si les résultats s'avéraient probants, l'État envisageait de généraliser cette expérience pilote sur l'intégralité des grands ensembles du pays. Des cycles de formation ont été dispensés à la commission[249] constituée de responsables, maîtres d'œuvre et habitants et assurés par un encadrement allemand. Selon Abbadie (2003),[250] les problématiques des G.E. de l'ex-Allemagne de l'Est avaient de fait de fortes similitudes avec celles des G.E. de l'Algérie.

Sauf que, le lancement de ces projets a été différé en raison de contraintes financières et réglementaires suivantes :

- le déblocage des fonds a pris du retard et la faiblesse des salaires des familles contrecarrait leur participation financière,

- l'absence des textes législatifs qui se rapportent à la copropriété, mis à part le décret 83/666 du 12/11/1983 fixant les règles relatives à la co-propriété et à la gestion des immeubles collectifs.[251] Il fait mention des parties communes du premier degré notamment les parkings et espaces verts, les cours et voies d'accès (art. 6) qui renvoie pour ainsi dire à des limites de propriété censées être définies par un(e) parcellaire/parcelle malheureusement inexistants dans la ZHUN. De plus, il y a lieu de souligner le vide juridique concernant l'occupation et la gestion des espaces extérieurs.

Dans le cas de la cité Soummam, les différentes phases à savoir le diagnostic, l'enquête socio-économique, le ciblage des besoins et des priorités ont permis d'établir le plan d'aménagement. Il sera concerté en premier lieu avec les habitants ensuite les élus et services

[249] DUC, DLEP, OPGI, APC, BET, Associations de quartiers et Comités d'immeubles.
[250] Abbadie, M. Projet de requalification urbaine participative. (2003). **In** Hadjiedj, A., Chaline, C., Dubois-Maury, J. (dir.) et Djedouani, S. (coord.). Op. cit. P 288.
[251] JORADP n° 47 du 15/11/1983.

techniques de la wilaya. Un montage financier a été mis en place répartissant les dépenses sur les différentes parties dans les proportions suivantes :

ACTEURS	POURCENTAGES (%)
1- Chapitre 7.21[252] (l'État)	14,84
2- FONAL[253] (l'État)	39,10
3- OPGI (l'État)	21,34
4- APC (les élus)	14,66
5-Commerçants et Habitants (Copropriétaires)	10,02
TOTAL	100

Tableau n° 05 : Répartition du financement d'une opération de requalification de la cité Soummam (Alger). Source : Abbadie, M. Projet de requalification urbaine participative. (2003). **In** Hadjiedj, A., Chaline, C., Dubois-Maury, J. (dir) et Djedouani, S. (coord.). (2003). *Alger, les nouveaux défis de l'urbanisation*. France : L'Harmattan. P 287.

Le tableau ci-dessus indique la grande part que supporte l'État (plus de 75%) en comparaison de celle de l'APC (près de 15%) et des copropriétaires (avec seulement 10%).

En dépit de toutes ces difficultés, les TVX ciblant le bâti et les VRD ont quand même démarré au niveau des cinq (05) cités. Malheureusement, en l'absence de bilans de ces opérations, il est impossible de tirer des conclusions.

Cependant, on peut supposer que la campagne relative à l'amélioration urbaine qui a concerné l'ensemble des quartiers de la wilaya d'Annaba et notamment les ZHUN durant les périodes (2005/2009 – 2010/2014) sont en partie la conséquence de cette opération pilote initiée en 2003. Concernant les ZHUN, ces interventions se sont rapportées au ravalement des façades, la réfection et/ou rénovation des VRD, l'aménagement des placettes, aires de jeux pour

[252] Ce chapitre géré par la DUC (restructurée en DUAC) est une division du budget de l'État réservée à la viabilisation des tissus urbains existants de même que des zones d'extension.
[253] FONAL : Fond National d'Aide au Logement. Il attribue des aides financières aux familles aux revenus modestes pour l'acquisition des matériaux en vue d'achever leurs constructions.

enfants, terrains de sport (Matico), etc. Des travaux pris en charge sur le chapitre 7.21, c'est-à-dire entièrement financés par l'État.[254] Il y a lieu de noter cependant que la participation municipale et citoyenne fait malheureusement défaut outre la gestion de ces aménagements.

La mise à l'écart des collectivités locales et l'absence de la contribution des citoyens en raison des difficultés financières des premières et des bas revenus des seconds éviteraient certes le blocage financier mais la disqualification de ces acteurs dans les requalifications des ZHUN fait qu'ils n'y adhèrent pas, ne se les approprient pas et par conséquent ne les protègent pas afin qu'elles durent dans le temps.

Les chercheurs ont prouvé par contre que la participation et le partage des charges durant ces interventions qui touchent à la ville en général et aux grands ensembles en particulier a produit des résultats intéressants mais sous certaines conditions : la détermination politique et la réquisition des ressources nécessaires. Sauf que le coût exorbitant de ces opérations pousse généralement les autorités à opter pour la démolition des GE et des quartiers en difficulté au regard du renouvellement urbain qui est phase de se généraliser.

Or, l'Algérie ne peut se permettre de démolir ses GE qui datent de moins d'un demi-siècle. Ils abritent une grande partie de la population, ce qui aggraverait encore plus la crise du logt qui perdure dans le temps. Les autorités espéraient la contenir en 2018 au moyen du budget colossal mis à disposition. Il faut savoir que pendant la décennie 1999-2008, le secteur de l'Habitat a été doté de près de 20 milliards de dollars. 1.845.520[255] logts ont été livrés outre les infrastructures de base et les équipements d'accompagnement. Ce qui a permis, également, à nos cités de bénéficier des TVX de l'amélioration du cadre urbain. Concernant le 3ème quinquennat (2009-2014), ce sont plus de 50 milliards de dollars qui ont été injectés dans le secteur afin d'assurer la construction des deux (2) millions de logements.[256]

Des cités hybrides conçues sur le modèle urbanistique des années 1970. Il ne correspond toujours pas aux valeurs culturelles de la société algérienne même si celle-ci a vécu des changements qui hésitent entre modernité et traditionalisme. Les transformations apportées par les résidents au niveau des façades (verrières, rideaux, barreaudages, modification des

[254] Le montant de ces travaux durant cette période s'est élevé à 7.135.000.000,00 DA. 2.202.000,00 DA étaient destinés à l'amélioration urbaine et la différence soit 7.132.798.000,00 DA aux VRD. Source : DUAC Annaba, Novembre 2014.
[255] Ministère de la communication, Centre national de la documentation, de la presse et de l'information. (2010). *Les grands projets en Algérie, Secteur de l'Habitat et de l'Urbanisme*. Alger, Algérie : Ed-Diwan. P 63.
[256] Source : mae.gov.dz *Programme de développement quinquennal 2010-2014, Communiqué du Conseil des Ministres*. [**en ligne**]. (24/05/2010). Disponible sur <www.mae.gov.dz/images/sce/programme-quinquennal.pdf> (consulté le 02/05/2016).

loggias, etc.) et plantations des terrains attenants aux RDC des immeubles en disent long sur cette inadaptation. Il est grand temps d'axer nos recherches sur la ville en tenant compte du volet socioculturel car ce dernier se reflète dans les images urbaines que renvoient nos villes. Charge à nous d'en faire de belles images ou des images laides.

Profiter de l'expérience d'autrui pour trouver des remèdes aux problèmes des G.E. et des ZHUN peut être bénéfique essentiellement quand cela émane de ceux qui ont été à l'origine de ce modèle urbanistique. Toutefois d'autres questions surgissent à l'esprit. Les habitants de ces G.E. adhèreront-ils à ces solutions autant qu'ils ont adhéré au modèle initial éclaté.

Il est clair que :

- colmater les nids de poule pour une circulation plus fluide, retardant le plus possible la ruine des véhicules,
- déboucher un égout ou colmater une fuite d'eau qui perdure,
- agrémenter un passage ou une place d'arbres pour profiter de l'ombre lors des canicules,
- paver un raccourci mieux praticable en temps de pluie, etc.

ne peut être que bien perçu par les habitants de ces cités. Mais tout ceci, aussi bénéfique que cela puisse paraître, reste insuffisant dans la mesure où il faut intervenir plus en profondeur : sur la forme urbaine (chose qui reste impossible malheureusement vu la défectivité des ZHUN), les activités et l'emploi, etc.

Le fait urbain est complexe. La diversité des acteurs, le coût qu'il génère, l'incertitude des résultats rendent difficile la reconquête des territoires urbains déstructurés. Ce qui devrait orienter l'ensemble des intervenants dans l'acte d'aménager les villes (politiques, concepteurs, administrateurs, futurs résidents, etc.) à faire les choix conceptuels (urbanistique et architectural) les plus pertinents et appropriés pour nos sociétés. Il faut se réapproprier le modèle classique qui a transcendé les temps quelques soient les lieux, les origines et les valeurs culturelles de ces dernières. Un modèle qu'il faudra, bien évidemment, conjuguer avec les acquis de la modernité à savoir : les moyens de transport doux, modernes et écologiques, les moyens de gestion et de communication urbaines, la préservation de l'environnement, de la nature, etc.

L'objectif fixé pour le 3ème mandat (2009-2014) de réaliser deux (02) millions de logements a été relativement atteint. La reconduction du modèle urbanistique éclaté a permis de gagner du temps mais également d'éviter beaucoup de contraintes de chantier notamment. Sauf qu'une société équilibrée est nettement plus avantageuse et rentable pour la nation qu'une société en crise dans la mesure où il a été établi que " *les formes urbaines peuvent concourir à constituer un tissu social, à l'essor culturel et à l'identité de la ville.* "[257] Ce que confirmait bien auparavant le mouvement américain *City beautiful*[258] convaincu que " *l'amélioration visuelle de la ville pouvait contribuer au bien être social*. "[259]

Comme beaucoup de villes algériennes, Annaba a aussi constitué un champ d'expériences, en premier lieu pour l'édification de six (06) ZHUN répandues sur le territoire de la wilaya courant les années 1970 et 1980 selon le modèle urbain fonctionnaliste puis en second lieu pour les multiples zones d'extension qui sont en train de conquérir ses territoires restés vierges jusqu'alors, toujours selon ce même modèle à un détail près. Une similitude troublante qui n'a cessé de nous tarauder l'esprit en raison des moyens mis à la disposition du secteur de l'Habitat et des discours officiels qui incitent à faire *la ville*.

CONCLUSION :

La crainte de la vacance des textes, à l'indépendance, a poussé le pouvoir en place à reconduire la législation coloniale sauf dans ses articles discriminatoires à travers l'ordonnance 62/157 du 31/12/1962. Il en sera de même pour la législation urbaine qui a prorogé l'utilisation des PUD et des ZUP. Le renouvellement en deux (02) temps des textes et instruments réglementant l'urbanisme qui a démarré au milieu des années 1970, notamment avec l'ordonnance n° 74/26 du 20/02/1974 portant constitution des réserves foncières communales mais également la loi cadre 90/29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme n'a pas apporté de changements quant à la doctrine urbanistique moderne et fonctionnaliste héritée des deux dernières décennies de l'occupation. Cette doctrine a produit des éclats urbains en totale rupture avec ce qui se faisait jusque là sous prétextes d'hygiénisme

[257] Thomas, F., Blanc, J.-N. et Bonilla, M. Op. cit. P 28.
[258] Il s'agit d'un mouvement urbanistique et architectural né aux États-Unis d'Amérique fin 19e s. début 20e s. Source : fr.wikipedia.org *City Beautiful*. [**en ligne**]. (13/05/2022 : date de la dernière modification). Disponible sur <https://fr.wikipedia.org/wiki/City_Beautiful> (consulté en Juillet 2022).
[259] Merlin, P. et Choay, F. Op. cit. P 160.

et de progrès. Ladite loi a pourtant fait mention de la forme urbaine mais sans plus de détail. Elle a instauré de nouveaux outils (PDAU et POS) et un urbanisme participatif.

En outre, le choix d'industrialiser le nord du pays a accentué l'exode rural qui a commencé plus tôt. Le résultat fut la prolifération de bidonvilles renvoyant des images peu flatteuses pour une jeune nation indépendante. Afin d'arriver à bout de cette crise de logt qui s'annonçait rude, les autorités décident de reconduire les ZUP rebaptisées ZHUN à l'indépendance car il s'agit là d'un système déjà existant et rodé. Près de 150 ZHUN furent programmées (dont 6 à Annaba) totalisant près d'un demi-million de logts. Les réalisations ont démarré lentement pour atteindre une vitesse de croisière durant le premier quinquennat (1980-1985). Les transformations des façades, les jardins touffus aux RDC des immeubles afin de se procurer un soupçon d'intimité en dit long sur l'inadaptation de ce mode d'habiter avec la culture algérienne. Quelque soit, les ZHUN étaient localisées par les PUD et leur procédure devenait obligatoire quand le programme de logt destiné à la commune dépassait les 1.000 unités.

Du temps du tout étatique, le financement la conception et la réalisation de ces ZHUN étaient entièrement pris en charge par le Trésor Public. Sauf que les crises multiples de l'or noir, principale source de revenus du pays, faisaient accumuler les reliquats des programmes de logt, allongeaient les délais et hypothéquaient les équipements publics entraînant le pouvoir et la société dans un engrenage sans fin. Une situation qui se voit perdurer de nos jours. L'État entame alors progressivement son désengagement. Il impliquera les citoyens et les banques dans le financement du logement et relèguera la réalisation au secteur privé (1985-1998).

De plus, la confusion des rôles et les rapports de force entre certains acteurs provoquaient un décalage entre les plans projeté et réalisé. Les plans de masse étaient conçus sur la base de modèles prédéfinis d'immeubles réguliers et préfabriqués générant des éclats urbains en totale rupture avec les anciens centres urbains compacts.

Conscient de la faillite de ces grands ensembles, l'État tente de les réhabiliter. L'expérience la plus conséquente a été effectuée en 2003. Heurté à des contraintes financière et réglementaire, il se contentera par la suite de simples opérations d'aménagement des espaces publics avec prise en charge des VRD et ravalement des façades durant la période 2004-2014.[260] Des opérations qui n'ont eu aucune incidence sur la forme urbaine. Il y a lieu de signaler que le

[260] Cette période correspond aux 2e (2004-2009) et 3e (2009-2014) quinquennats.

statut trop longtemps indéfini des espaces publics et résiduels dans les ZHUN en raison de la lente prise en charge de leur aménagement par l'État ou les collectivités locales a fait que les résidents riverains se sont appropriés ces espaces s'arrogeant le droit de s'opposer à toute nouvelle construction et/ou extension dans ces espaces.

Le retour de la manne pétrolière engrangée durant cette même période (2004-2014) a huilé la machine à nouveau et a permis la production de près de 4 millions de logts durant les vingt dernières années (1999-2019). L'État se resitue alors dans le financement du logt par le biais des aides CNL et FNPOS. C'est ainsi que de 2009 à 2014, Annaba a bénéficié de plus de 50.000 logts toutes formules confondues. Un chiffre qui en dit long sur la crise du logt qui sévit dans la ville. Les premières zones d'extension urbaine contemporaines érigées à 3 km du centre présentent malheureusement de fortes similitudes avec les ZHUN des années 1970 malgré la reconnaissance par les autorités que nos villes sont malades et leur discours renouvelé sur la ville (2011). Il sera question dans la troisième partie qui va suivre de démontrer ces similitudes mais également d'en comprendre le pourquoi.

3ème PARTIE

ANNABA : PROCESSUS HISTORIQUE D'URBANISATION ET MODÈLE D'ORGANISATION TERRITORIALE

INTRODUCTION :

En vue de comprendre les raisons de la persistance du modèle urbanistique des ZHUN dans les récentes zones d'extension urbaine à Annaba, l'analyse urbaine de ces premières s'avère nécessaire pour connaitre les motifs qui ont prévalu à leur naissance, à leur édification et surtout au choix conceptuel qui leur incombait. Une analyse qui sera précédée d'un résumé historique concis de cette ville. Ce dernier renseignera sur son histoire urbaine qui a subi de profondes mutations morphologiques aux premières heures de l'indépendance.

CHAPITRE VI- L'ÉVOLUTION URBAINE ET MORPHOLOGIQUE DE LA VILLE D'ANNABA :

La ville d'Annaba est située à l'Est de l'Algérie sur une plaine côtière. Elle est enserrée entre les monts de l'Édough à l'ouest et la mer méditerranéenne au nord et à l'est. Au cours des siècles, il a été attribué à la ville de multiples appellations : Hippone la Royale ou Hippo Régius, Bûna El Haditha ou Biled El Aneb, Bône et enfin Annaba. Plusieurs interprétations ont été fournies par des historiens ou profanes. Ainsi Dahmani (1973)[261] avance qu'à l'origine, le mot se rapproche du phénicien *Ubbôn* qui se traduit par golfe, abri. Quant à Cataldo (1999), il énonce une autre interprétation du terme Hippone. Il viendrait du triple vocable Hi Bou Na qui veut dire le marché abondant du bœuf.[262] Qui sait, peut être que l'avenir apportera d'autres éléments pour départager ces deux férus de l'histoire de la ville.

Fondée vers le 12e s. av. J.-C.,[263] Annaba a hérité d'une longue et riche histoire. Elle fut un grand comptoir commercial du pourtour méditerranéen grâce à son emplacement stratégique au nord de l'Afrique. Une situation qui lui attisa des convoitises la ballotant entre guerres et paix. C'est alors que bon nombre de civilisations et dynasties s'y sont succédées : Phénicienne, Numide, Romaine, Vandale, Byzantine, Fatimide, Ziride, Hammadite, Almohade, Hafside, Espagnole, Turque et Française.[264]

[261] Dahmani, S. (1973). *Hippo Régius*. Alger, Algérie : Ministère de l'Information et de la Culture, Sous Direction des Beaux Arts et Antiquités. P 12.
[262] Cataldo, H. (1999). *Bône de ma jeunesse*. Nice, France : Éditions Gandini. P 5.
[263] Marec, E. Hippone la Royale. Édition 1954. **In** Dahmani, S. (1973). Op. cit. P 12.
[264] Il est difficile de dater avec exactitude le passage de toutes ces dynasties, de reconnaitre et de leur attribuer les traces urbaines qu'ils ont probablement laissées derrière elles en l'absence de fouilles archéologiques poussées et de documentations. Les nouveaux conquérants en s'installant dans les nouveaux territoires conservent et remodèlent ou effacent et reconstruisent sur les traces de ceux qui ont été conquis.

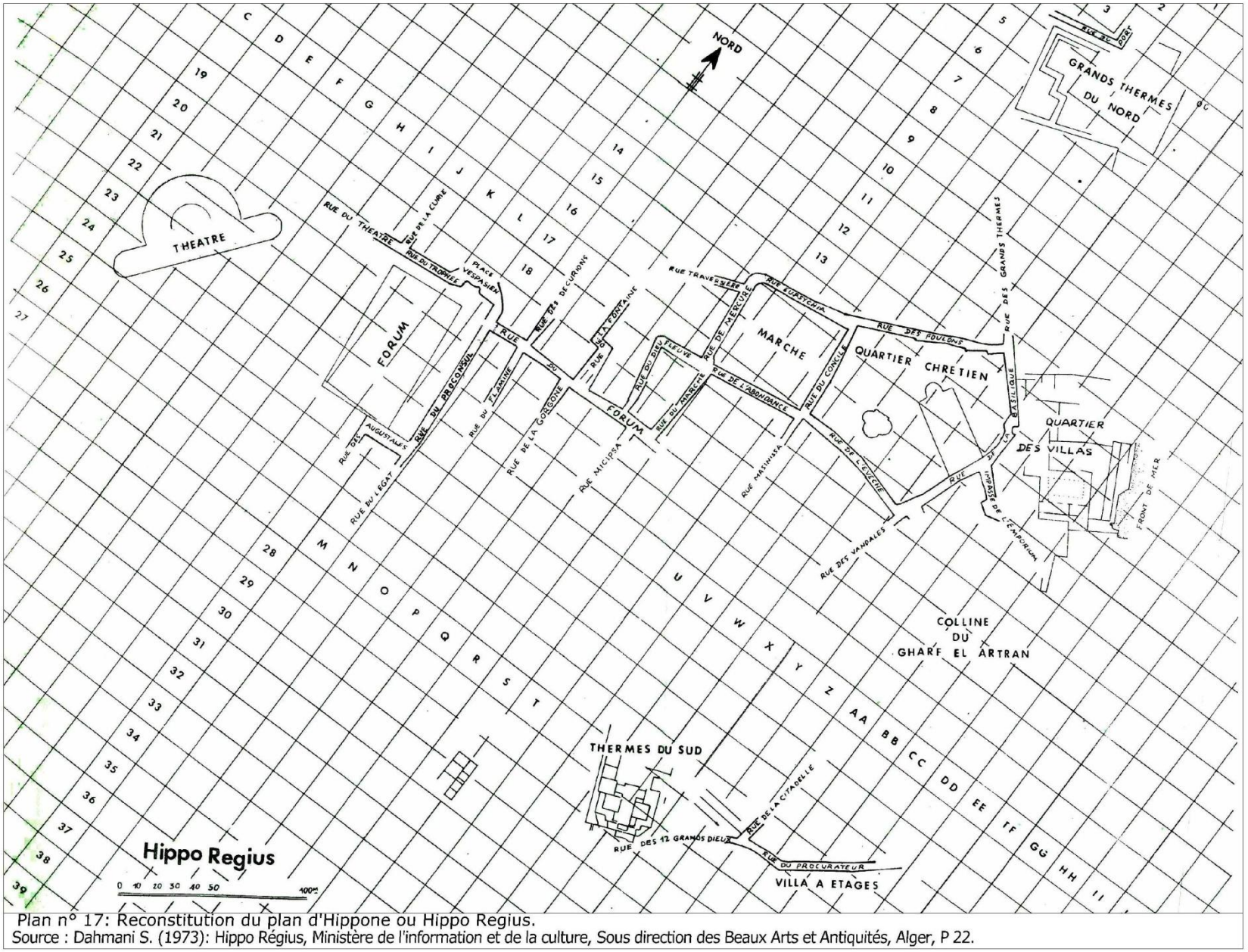
Certains vestiges et traces existent toujours. Les plus anciens reviennent aux époques Romaine (supposée) et Arabe, mais les plus récentes se rapportent aux époques Française et contemporaine post indépendance.

1- Hippone la Romaine, la Royale :

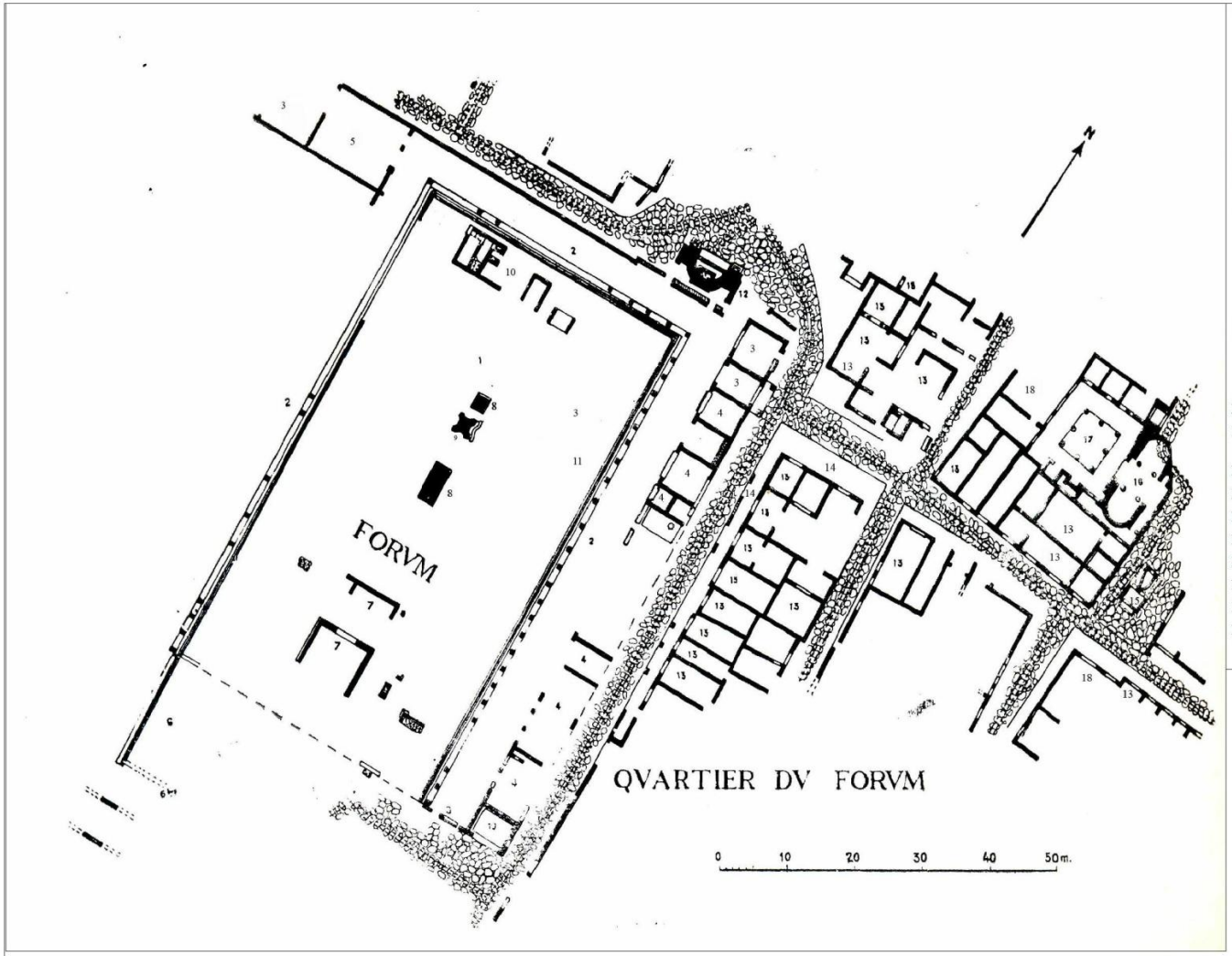
Elle est située dans la plaine d'Annaba au sud ouest de la ville actuelle à près de 3,00 km du centre. Cernée entre Oued Boudjemâa et Oued Seybouse, elle culmine à une altitude de 2 à 3,00 m. Au 1er s. av. J.-C., Hippone fut rattachée à la nouvelle province dénommée AFRICA NOVA après les conflits opposant les Romains aux Numides et Carthaginois. Elle est restée sous domination romaine jusqu'au 5e s. qui a marqué le début de sa décadence. Elle sera reconquise par les Vandales le siècle suivant. À la fin du 6e s. les Byzantins tentent de restaurer l'Empire Romain et récupèrent Hippone entre autres villes jadis fondées ou conquises par eux. Mais l'islam, nouvelle religion, se répandra au 7e s.[265]

Il n'en demeure pas moins que des suites de cette succession de civilisations/conquêtes, des tentatives de rétablir le plan de la ville grâce aux vestiges (voir plans n° 17 et 18) font ressortir la touche romaine, perceptible dans les principaux axes qui composent la structure viaire. Leur orientation se rapprochent largement des directions Nord-Sud / Est-Ouest et se coupent à angles droits. Des constructions s'alignent sur ces voies et occupent des parcelles ou îlots entiers. Ce qui assure la contiguïté du bâti tant bien que peut. D'autres voies moins importantes étaient implantées plus ou moins parallèles à ces axes principaux, ce qui détonait avec l'urbanisme romain en échiquier tel que Timgad ou Lambèse (Batna).[266] Sa taille avoisinait alors 60,00 ha.[267] Le forum [le plus étendu (76,00 m sur 43,00 m) et le plus ancien découvert au Maghreb] et le marché [le plus important (42,00 m sur 15,50m) au Maghreb également][268] formaient le centre de la vie politique, économique et sociale. Les autres équipements à savoir les multiples thermes (impériaux et publics), le théâtre témoignaient d'un certain savoir faire et art de vivre. Quant aux habitations, il y avait plusieurs types à savoir les domus et les insulas dont certaines possédaient des commerces donnant sur la rue. Les monuments consacrés aux Dieux, les stèles élevées en l'honneur des victorieux et des saints, le baptême des rues des noms des empereurs, les promenades et espaces de rencontres

[265] Dahmani, S. (1973). Op. cit. PP 13, 18, 19.
[266] Wilaya d'Algérie située à 435 km dans la région des Aurès au sud-est d'Alger la capitale.
[267] Dahmani, S. (1973). Op. cit. P 15.
[268] Dahmani, S. (1973). Op. cit. PP 29, 38.



Plan n° 17: Reconstitution du plan d'Hippone ou Hippo Regius.
Source : Dahmani S. (1973): Hippo Régius, Ministère de l'information et de la culture, Sous direction des Beaux Arts et Antiquités, Alger, P 22.



LEGENDE

1. — Area du Forum.
2. — Peristyle à colonnade, dalles de marbre.
3. — Entrées du Forum.
4. — Temples dallés de marbre ouverts sur le peristyle.
5. — Grandes salles aux parois et sol dallés de marbre (peut-être la curie).
6. — Nouveau dallage de marbre, avec degrés et caniveau latéral, extérieur à l'area.
6 bis. — Bordure à degrés et caniveau délimitant une annexe de l'area.
7. — Vestiges présumés du Temple de la Triade Capitoline.
8. — Bases de statues monumentales.
9. — Petit édifice à colonnes, avec plateforme desservie par des degrés de marbre.
10. — Vestiges de monuments qu'il est impossible d'identifier.
11. — Inscription gravée sur le dallage, portant dédicace du Forum.
12. — Fontaine monumentale.
13. — Maisons à seuils de marbre.
14. — Vestiges d'un trottoir à portiques.
15. — Fontaine monumentale au masque de Gorgone.
16. — Memoria à double abside.
17. — Atrium encadré d'un péristyle à pavements en mosaïque.
18. — Vestiges de mosaïques.
19. — Latrines (?).

Plan n° 18 : Reconstitution du plan du Quartier du Forum.

Source : Dahmani S. (1973): Hippo Régius, Ministère de l'information et de la culture, Sous direction des Beaux Arts et Antiquités, Alger, P 26.

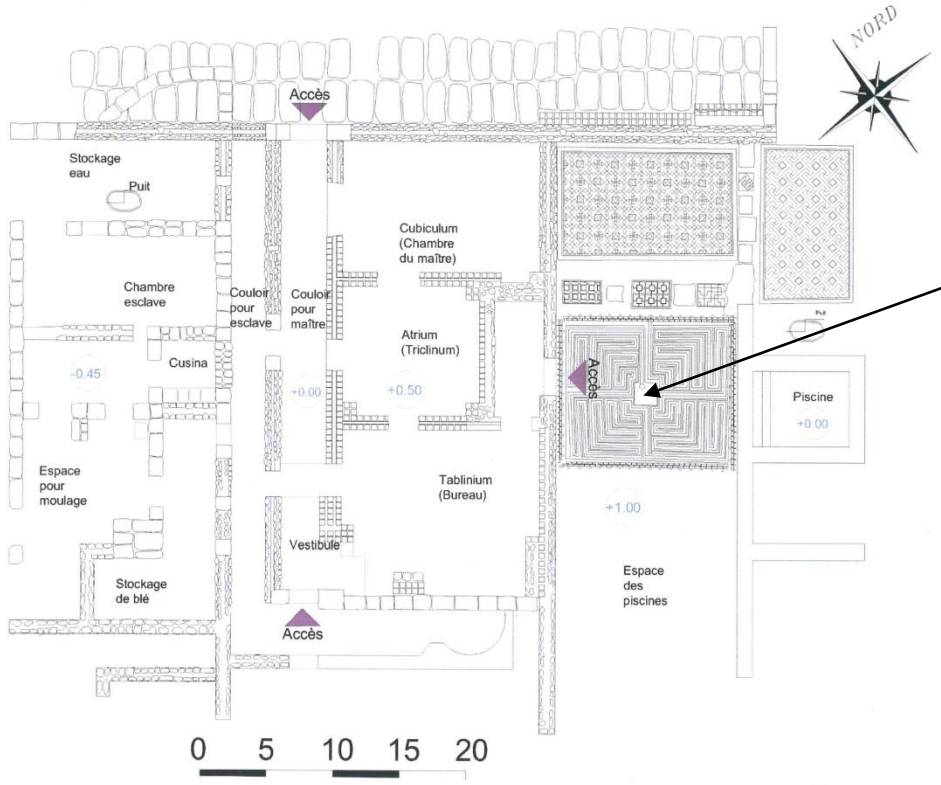
embellis de colonnades, d'épigraphes ou de fontaines monumentales (telles le nymphée de la Gorgone[269]), etc. constituaient des éléments de la scénographie urbaine qui générait à son tour de l'ambiance urbaine. Il ne faut pas oublier non plus les huileries, les ateliers de poterie, les teintureries, les fonderies, etc. visibles à travers les vestiges qui dénotent la ferveur des activités économiques (commerciale, industrielle, agricole, extractive) grâce aux riches plaines fertiles et montagnes avoisinantes, les carrières de fer, de marbre (Cap de garde) et de porphyre (Cap de fer). Des produits qui seront acheminés via le port afin d'approvisionner Rome. Ce qui laisse à penser que cette ville a été le berceau de riches négociants et/ou propriétaires, militaires et/ou artisans mais aussi de simples voyageurs, commerçants, théologiens, esclaves, etc.

Il y a lieu de signaler que la taille de certaines habitations, la qualité et la richesse des fresques y découvertes lors des relevés effectués, dans le cadre d'un co-encadrement, par la promotion du Master II, option Technologies pour la Restauration et la Conservation Architecturales (TRCA) du Département d'Architecture, Faculté des Sciences de la Terre, Université Badji Mokhtar Annaba courant l'année universitaire 2016-2017 permettent d'avancer que la fondation (re-fondation) romaine d'Hippo Regius s'est faite dans le temps (1er s. av. J.-C. / 5e s.) en raison de l'ampleur et de la minutie des travaux d'exécution qui ne peuvent s'effectuer en temps d'instabilité ou de crise outre les matériaux utilisés (pierres, briques pleines, tesselles, etc.) et les moyens rudimentaires d'antan de mise en œuvre (voir plans n° 19 et 20).

Ce site deux fois millénaire (12e s. av. J.-C. / 10e s.) et classé[270] à deux (02) reprises : la première fois en 1952 (classement colonial d'Hippone) puis la seconde fois en 1967 (classement national d'Hippone) n'a pas livré tous ses secrets. Seules des fouilles ultérieures plus élargies pourraient constituer et approfondir les connaissances jusque là acquises, ce qui permettra de dévoiler un peu plus la vérité.

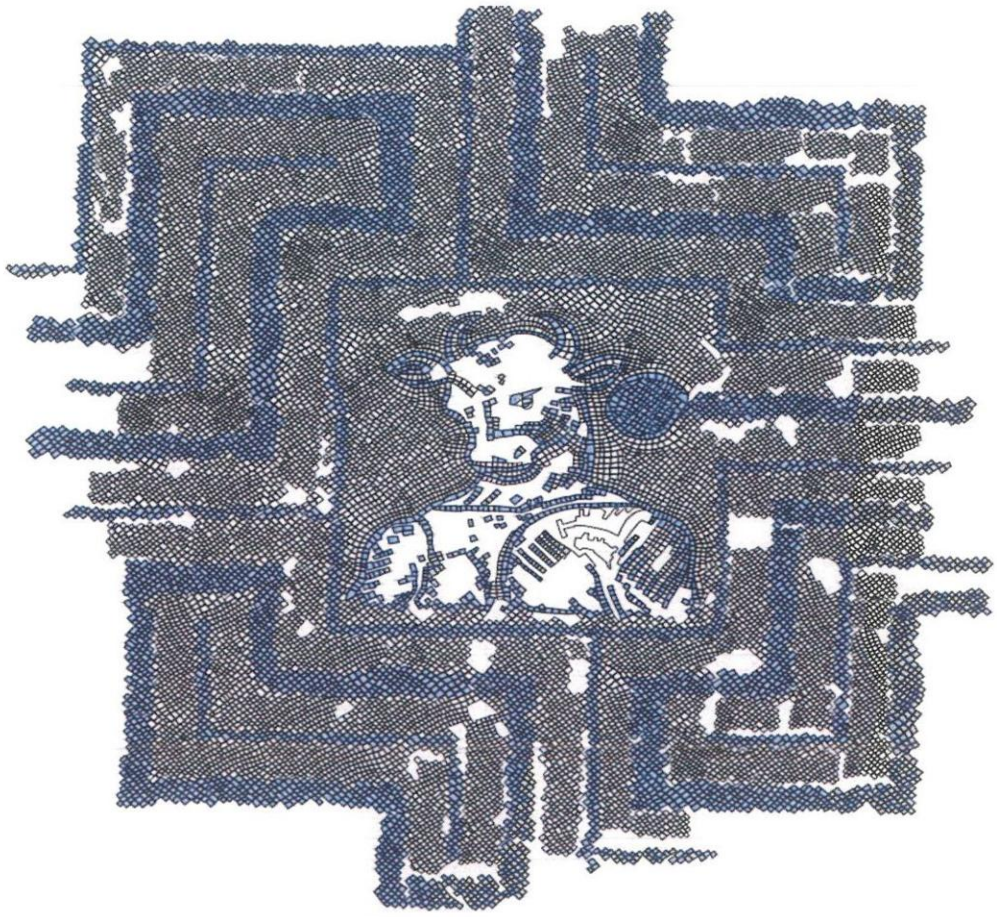
[269] À titre indicatif, une partie de cette fontaine et non des moindres à savoir le masque de la Gorgone qui fait 1,00m de haut sur 0,80m de large et pèse plus de 300 kg où l'eau jaillissait de sa bouche a fait l'objet d'un vol en 1996 et fut retrouvée en Tunisie puis récupérée par les autorités algériennes en 2014 après trois années de tractations. Source : afrik.com *Tunis restitue à Alger la Gorgone d'Hippone*. [**en ligne**]. (08/04/2014). Disponible sur <www.afrika.com/tunis-restitue-a-alger-la-gorgone-d-hippone> (consulté en Septembre 2017).

[270] Ordonnance n° 67/281 du 20/12/1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels, Annexe I, P 60. JORADP n° 07 du 23/01/1968.



Cour agrémentée de la mosaïque du minotaure

Plan n° 19 : RDC de la villa du Minotaure sise à la partie sud des ruines romaines.
Source : Anbi A.-O., Master II, Option TRCA, Département d'Architecture, Faculté des Sciences de laTerre,Université Badji Moktar, Annaba, Février 2017



Plan n°20:Relevé de la mosaique du Minotaure limitrophe à la piscine.
Source :Anbi A.-O., Master II,option TRCA, Département d'Architecture,Faculté des Sciences de la Terre, Université Badji Mokhtar, Annaba, Février 2017.

2- Bûna l'arabo musulmane, l'introvertie :

À la fin du 7e s., l'Islam apparait ainsi au Maghreb par Hassan Ben Naamane.[271] Dahmani (1973)[272] avance qu'Hippone est restée en dehors des combats de la conquête musulmane qui privilégiait les routes de pénétration continentales plutôt que littorales ; qu'Hippone a plutôt constitué une terre de refuge pour les Berbères de la région de Carthage à Bizerte fuyant cette conquête mais que l'islam a fini par y apparaître à la fin du 7e s., début 8e s. dans le calme et

[271] Dahmani, S. (1973). Op. cit. PP 19-20.
[272] Ibidem.

non par la force. Quant à Cataldo (1999), il soutient que " *c'est probablement à partir de cette époque qu'Hippone, par affaiblissement de la voyelle initiale et du P, devient Bouna.* "[273]

À la charnière du 10e s. et du 11e s.[274] une ville nouvelle, Bûna El Haditha (la neuve) dénommée plus tard Biled El Anneb,[275] sera édifiée à trois (03) km au nord sur la colline de Sidi Abou Marwane appelée également la colline des jujubiers ou Akbet El Anneb à cause :

- des inondations provoquées par les crues des oueds Seybouse et Boudjemaa qui enlaçaient Bûna de même que le paludisme qui a décimé la population,
- des attaques qui venaient du littoral et de l'intérieur des terres.

L'édification des remparts a toutefois aidé la population et le commandement à se protéger.

À partir de là, Bûna El Haditha fera partie des États[276] qui se suivront dans le Maghreb, soit : l'État Fatimide (au 10e s.), l'État Ziride (du 10e s. au 11e s.), l'État Hammadite (du 11e s. au 12e s.), l'Empire Almohade (au 12e s.), l'État Hafside (du 13e s. au 16e s.), l'Empire Turque (du 16e s. au 19e s.).

La prospérité économique et culturelle durant ces siècles a joué un rôle prépondérant dans le bassin méditerranéen. Dans son livre El Massalik,[277] El Bakri géographe de son temps avait vanté ses qualités et l'a dépeinte comme un haut lieu de vie agréable grâce à ses mosquées, hammams, souks et ports mais également à l'abondance de ses produits alimentaires et fruits généreux tels que le lait, le miel et surtout la viande de bœuf. Convoitises et expéditions se sont alors succédées jusqu'au 16e s. notamment espagnole menée par le Roi Charles Quint courant les années 1535-1540.[278] Fatigués de ces attaques successives, les habitants de Bûna El Haditha feront appel à la flotte turque afin de les protéger. Ceci lui a valu d'être assimilée au Beylicat de l'Est sous la régence de la Dynastie Turque, sous le nom dorénavant d'Annaba, jusqu'à l'occupation française au 19e s.

[273] Cataldo, H. Op. cit. P 5.
[274] Dahmani, S. (1987). *Annaba, Ville d'histoire et de civilisation*. Annaba, Algérie : l'Assemblée populaire communale, Imprimerie Centrale. P 126.
[275] Ou ville des jujubiers.
[276] Ibidem.
[277] Dahmani, S. (1973). Op. cit. P 20.
[278] Dahmani, S. (1987). Op. cit. P 126.

Érigée donc à 3,00 km au nord d'Hippone l'antique, la muraille qui entourait Bûna El Haditha était dotée de 5 portes.[279] Elle accusait un linéaire de 1.800,00 m, une hauteur de 7 à 8,00 m et une épaisseur de 1,00 m. Elle s'étendait sur près de 20,00 ha.

L'organisation spatiale de la future ville nouvelle *arabo-musulmane* était régie par la foi et le commerce. 37 mosquées et 14 souks spécialisés[280] ont ainsi été dénombrés. Un réseau de placettes se trouvant à proximité des portes et dans les zones résidentielles structurait la ville. Il était relié à la place principale au centre, noyau de la vie spirituelle, politique, économique et sociale par le biais de rues et ruelles. L'actuelle rue d'Alger a vu naître les premières maisons autour d'une source dénommée En'Nathra,[281] contrairement à la tradition édificatrice des médinas à partir de la mosquée. Il est probable que Bûna (Hippone) continuait à être peuplée et à fonctionner en même temps que la fondation de Bûna El Haditha en détournant sans doute certains édifices pour ses besoins.

La ville nouvelle se construisait de ce fait sereinement en appliquant ainsi le principe du *don du mur*[282] qui sert à consacrer le voisinage. Mosquées, habitations introverties et marchés s'appuyaient ainsi les unes contre les autres sans causer de dommage. Ces constructions contiguës et contenues dans des parcelles engendraient des cheminements sinueux et étroits constitués de rues, ruelles et impasses leur valant le qualificatif de canyons urbains. Ce qui engendre un tissu compact et consacre à la ville un air remarquable. Cette hiérarchisation des voies est un principe usité également dans les urbanisations contemporaines du 20e s. mais produit cependant un tissu éclaté. On déduit alors que l'application de ce principe, en faisant abstraction d'autres à savoir le parcellaire, les alignements et la contiguïté des constructions, est insuffisant pour obtenir un tissu compact.

Une forme urbaine compacte donc qui n'est pas le fait d'un plan tracé grâce aux augures comme de coutume dans l'urbanisme romain mais selon la raison et la logique dictées par la foi qui guidaient son essaimage à travers le temps.

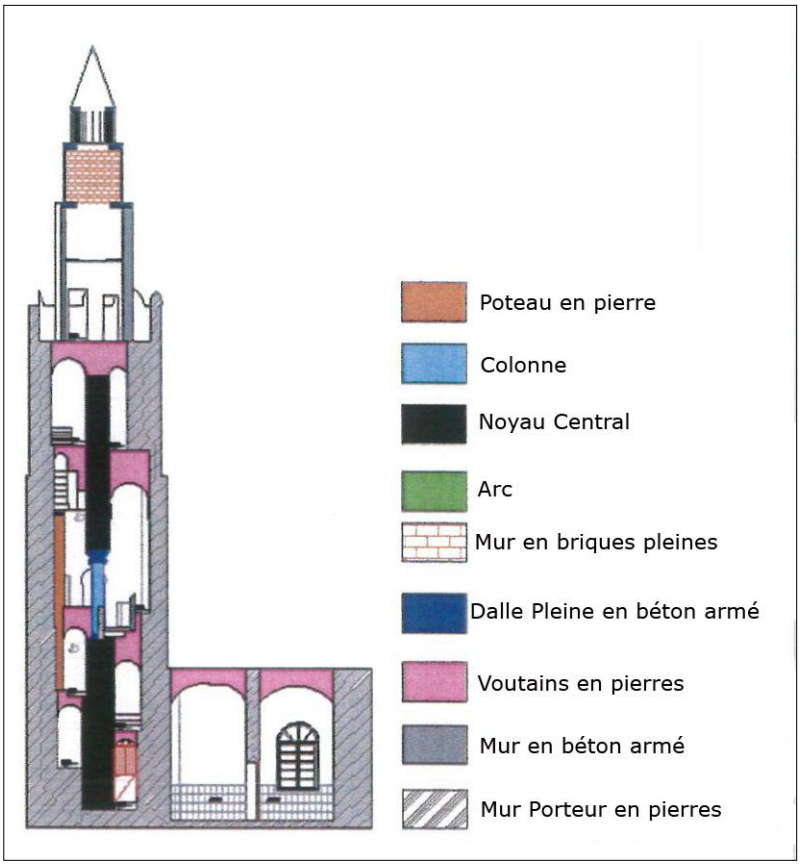
[279] Bab Rab'h, Bab J'did, Bab Essoukène, Bab Lemkaber, Bab Leb'har. Source : Hafiane, A/R. (2002). *Rapport phase I, POS Vieille Ville d'Annaba*. Algérie. PP 13, 68.
[280] Hafiane, A/R. Op. cit. P 70.
[281] Hafiane, A/R. Op. cit. P 60.
[282] Berry Chikhaoui, I. et Deboulet, A. (dir.). Op. cit. P 45.

L'origine et la confession des habitants étaient multiples et leur cohabitation possible. La plupart des commerçants étaient andalous et bon nombre de tribus berbères s'étaient fixées autour de Bûna El Haditha.

Les activités commerciales et artisanales se trouvaient dans les souks proches des places. Ils longent les rues qui mènent aux portes de la ville. Certaines mosquées, hammams et fondouks étaient situés dans les zones d'habitations. Cette coexistence procurait au même moment la mixité fonctionnelle et la dynamique urbaine mais préservait aussi la vie familiale et les traditions.

Au risque de se répéter et en l'absence d'archives (de plans originels surtout), il est impossible d'apparenter tel équipement, telle habitation ou tel pan urbain à telle ou telle dynastie vu les temps reculés auxquels remonte leur fondation. Ce qui est sûr par contre c'est qu'Hippone la Royale a constitué en partie un gisement de matériaux pour la construction de Bûna El Haditha. Les traces sont visibles dans certains édifices et habitations (notamment les colonnes, les chapiteaux, etc.) qui ont fait également l'objet de relevés par les promotions du Master I, option TRCA du Département d'Architecture d'Annaba courant les années universitaires 2014-2015 / 2015-2016 et formées par l'équipe dont nous avons eu l'occasion d'en faire partie. Des habitations dont certaines richement décorées (arcs polylobés, colonnes torsadées, bois sculpté, etc.) laissent à penser, à l'instar d'Hippone la Royale, que la fondation de Bûna El Haditha la millénaire s'est faite dans le temps (10^{e} s. / 19^{e} s.) vu les matériaux de construction utilisés (pierres, briques rouges, troncs de palmier, rondins, etc.) ainsi que leur mise en œuvre (voûte en arête, en berceau, etc.). Or, il est connu que durant l'expansion de l'islam, il était question de rentrer dans les villes en conquérants pacifistes et non en destructeurs. De même durant les conflits entre les dynasties musulmanes où ce principe était le plus souvent respecté. Il était alors question de s'accaparer des centres de pouvoir sans pour autant détruire le reste de(s) ville(s). On peut supposer donc que les raisons sus mentionnées qui ont prévalu à déserter Hippone en sont les principales causes.

Hippone a également constitué un repère conceptuel, une source d'inspiration quant à l'introversion des habitations de Bûna El Haditha qui gravitaient autour du patio considéré comme le descendant de l'atrium à péristyle romain.



Coupe sur le minaret et le mausolée de la mosquée Abou Merouane sis à Bûna El Haditha
Source : Belouahem A. et Boulabeiz M-A. (2015). Rapport de Master I, Option TRCA, Université Badji Mokhtar, Annaba, Algérie.



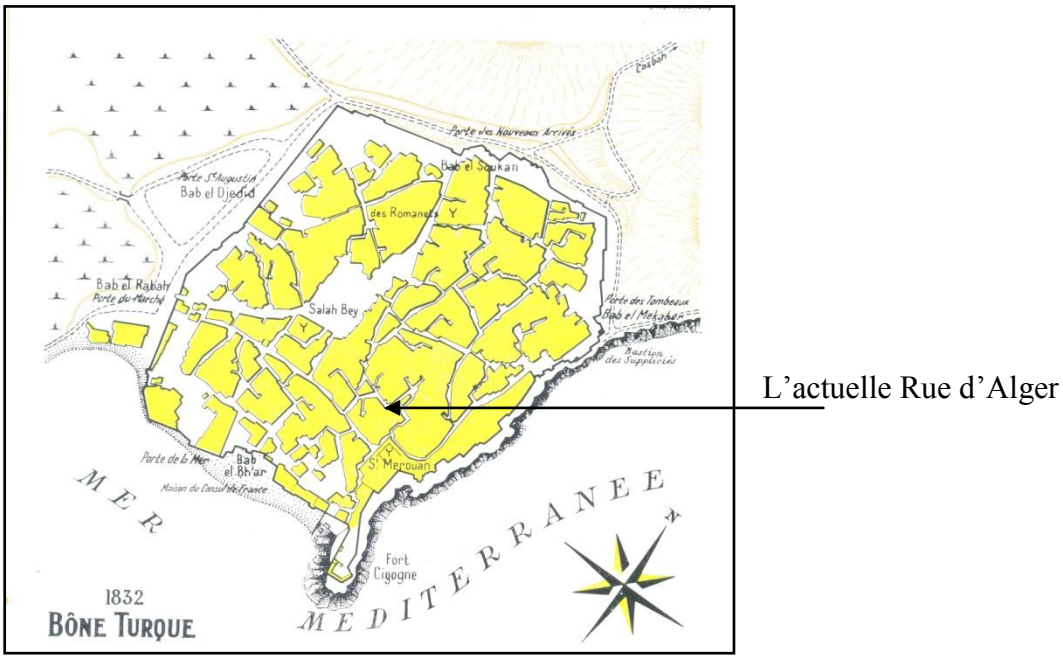
Colonne avec chapiteau ionique au centre du minaret de la mosquée Abou Merouane.
Source : Belouahem A. et Boulabeiz M-A. (2015). Rapport de Master I, Option TRCA, Université Badji Mokhtar, Annaba, Algérie.






Patios d'habitations sises à Bûna El Haditha
Source : Zerrouki A., Kenouz D. et Reguaiguia N. (2015). Rapport de Master I, Option TRCA, Université Badji Mokhtar, Annaba, Algérie.

Des pistes sont ainsi ouvertes à de futurs chercheurs qui auront le mérite de confirmer ou d'infirmer ces hypothèses.



Plan n° 22 : Annaba en 1832. (Plan sans échelle)
Source : L'Union Agricole de l'Est Algérien. (1956). *La coopérative agricole dans la région de Bône.* Bône, Algérie : Imprimerie Centrale. P 16.

3- Bône la conquise, la coquette :

L'opulence d'Annaba, la qualité de ses produits manufacturés, la fertilité de ses terres et ses côtes qui encourageaient les échanges commerciaux fut attaquée par l'armée française le 12/08/1830. Chassée grâce à l'insurrection des habitants, les français envahirent une seconde fois la ville après que la casbah ait été occupée par Yusuf[283] et ses hommes le 1er avril 1832.[284]

[283] Né en Italie (sur l'Ile d'Elbe) en 1808, Yusuf (Joseph de son vrai nom) a été capturé à l'âge de sept ans par des pirates durant son voyage vers l'Europe. Il sera offert au Bey de Tunis qu'il prendra comme page. À vingt deux ans, il s'enfuit du palais du souverain à bord d'un navire français en direction d'Alger occupée par ces derniers depuis peu où il s'enrôla dans leur armée. Il met sa connaissance du pays et de la langue au profit de cette dernière ; ce qui contribua à l'occupation de Biled El Aneb et sa Casbah deux ans plus tard. Source : Arnaud, L. (1959). *Bône…son Histoire…ses histoires…* Constantine, Algérie : Imprimerie Damrémont. P 216.
[284] Dahmani, S. (1987). Op. cit. P 125.

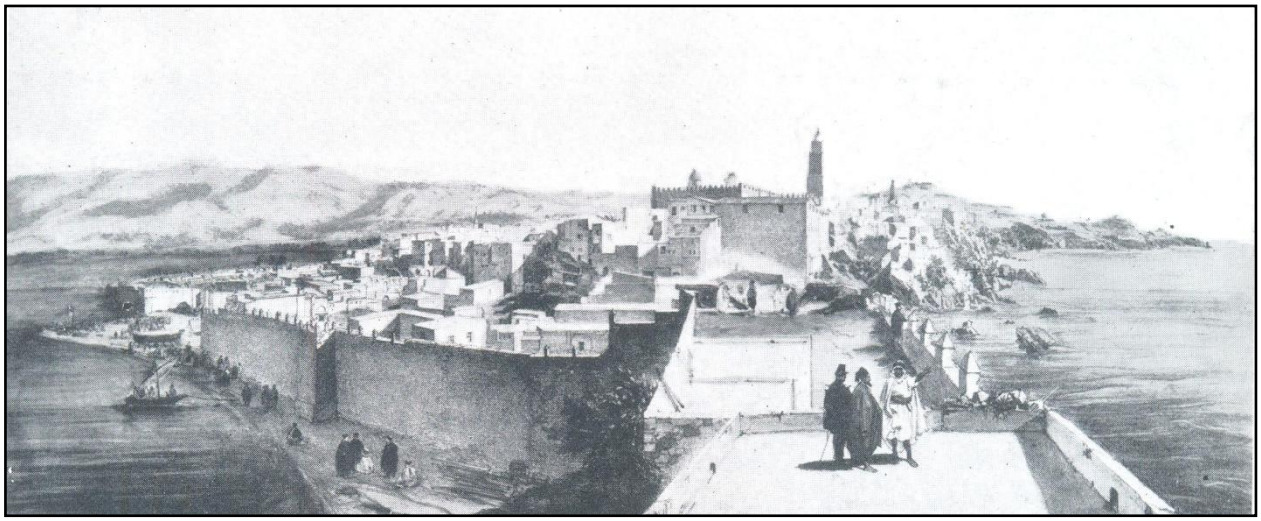


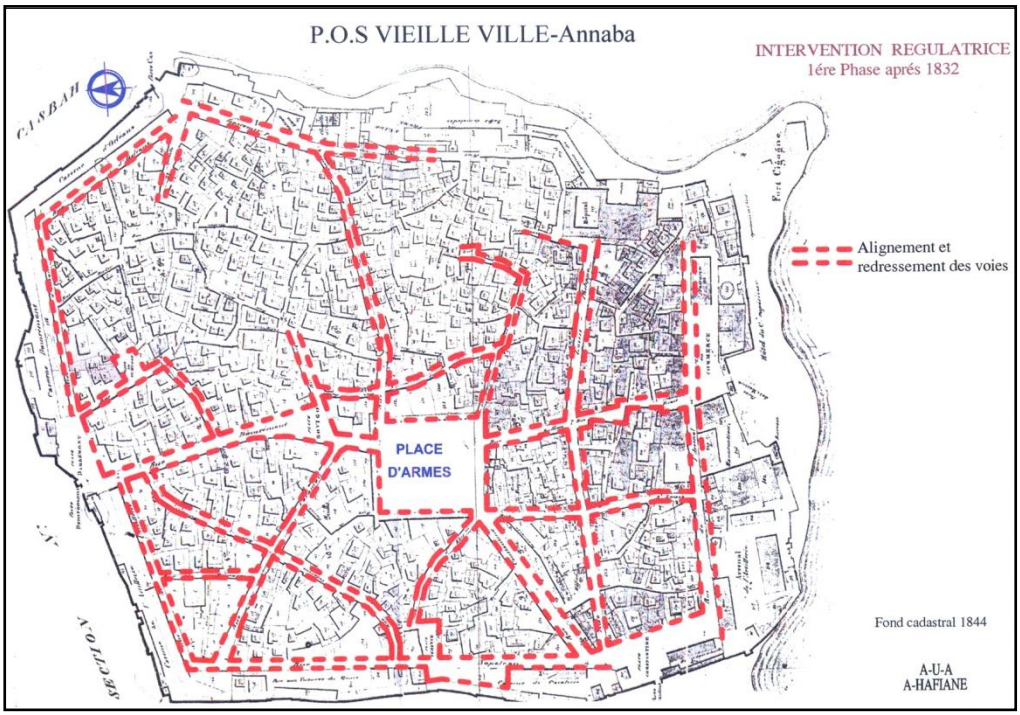
Photo du Fort Cigogne en 1833.
Source : L'Union Agricole de l'Est Algérien. (1956). *La coopérative agricole dans la région de Bône*. Bône, Algérie : Imprimerie Centrale. P 16.

La disponibilité d'un peu plus d'archives concernant cette période plus récente de l'histoire de la ville d'Annaba permet d'établir des faits un peu plus aisément que celles des périodes plus antérieures.

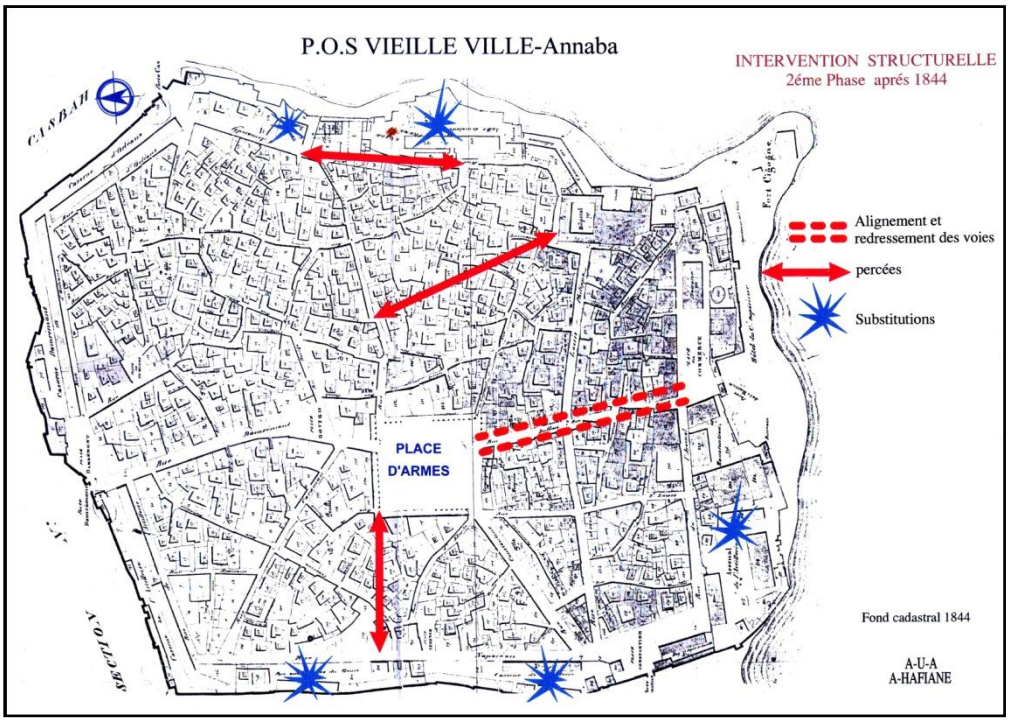
Au début de l'occupation de Bûna la neuve ou Annaba, les colons ont converti quelques constructions pour qu'elles répondent à leurs besoins essentiels : casernes, hôpital, église, salle de concert, etc. Peu de temps après, l'ordonnancement de la ville commence. La logique usitée ignorait délibérément l'agencement originel sous jacent qui leur été insaisissable. Il sera question de :

- l'adjonction de parties de façades au niveau de la place centrale afin de la rendre régulière,
- redressement de quelques voies et la création d'autres dans le but de rendre le tissu accessible mécaniquement et mater les révoltes. Les habitations éventrées seront reconstruites conformément au style du 19e s. gommant ainsi le style originel essentiellement au niveau de la ville basse (côté ouest),
- l'introduction de la végétation (plantation de Grevilleas) le long des remparts de Bûna la neuve (Annaba) par le génie militaire. Le dimanche après l'office, ces arbres agrémentaient leurs promenades.

Et afin de rappeler le passé romain de la ville et faire croire à ses origines européennes, Bûna la neuve ou Annaba sera renommée Bône.



Plan n° 23 : Redressement de certaines voies après 1832. (Plan sans échelle)
Source : Hafiane, A/R. (2002). *Rapport phase I, POS Vieille Ville d'Annaba*. Algérie. P 74 bis.



Plan n° 24 : Percement de nouvelles voies après 1844. (Plan sans échelle)
Source : Hafiane, A/R. (2002). *Rapport phase I, POS Vieille Ville d'Annaba*. Algérie. P 74 ter.

Avec le temps, les besoins deviennent de plus en plus importants et poussent les colons à édifier en dehors des remparts de Bûna El Haditha (Annaba) : l'église en 1852 et le théâtre en 1856 ensuite la petite darse en 1859 et les premiers bâtiments imposants à une distance de 80,00m des remparts, une servitude de non aedificandi exigée par les règlements militaires.[285]

Une large avenue centrale sur laquelle donnera l'église remplacera la promenade du dimanche. Ses larges trottoirs ornés des grevilleas, plantés au début par le génie militaire, procuraient assurément à cette avenue une magnifique perspective.

De 1832 à 1850,[286] la ville se transforma lentement. Or, deux évènements importants modifieront son image :

- la côte d'Annaba a servi de mouillage aux bateaux pour expédier des produits et des cargaisons en Ukraine lors de la guerre de Crimée[287] (1854-1856),
- l'édification des lignes de chemins de fer ainsi que la construction et l'exploitation d'une flotte jugée moderne pour son temps en raison de la production de fer de qualité supérieure, extrait du gisement de Aïn Oum Er'Rkha[288] assurant ainsi la richesse des colons et de la ville.

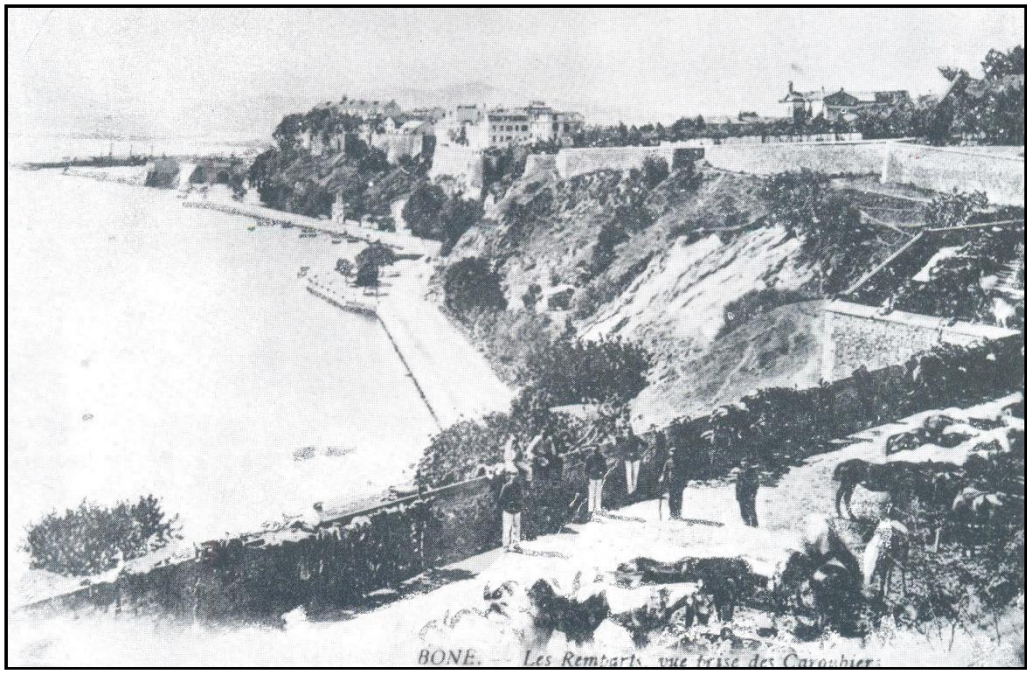
Ressources minières et infrastructures de transport ont donc favorisé l'essor de la ville. L'élargissement de son périmètre devint ainsi pressant pour satisfaire la volonté des colons de s'étendre outre les vagues d'immigrés européens (des riches négociants aux plus démunis) qui cherchaient l'eldorado. En 1868[289] les remparts de Bûna la neuve (Annaba) laissèrent la place à ceux de Bône.[290] Ils prirent la direction de l'ouest afin de venir à bout des marécages qui l'envahissaient. D'une superficie de 75,00 ha, la nouvelle ville était flanquée de sept (07) portes,[291] chiffre sacré à l'instar des sept sages de la Grèce ou des sept collines de Rome. La

[285] Arnaud, L. Op. cit. PP 139-140, 161, 224.
[286] Dahmani, S. (2014). *De Hippone/Buna à Annaba, Histoire de la fondation d'une métropole*. Constantine, Algérie : Araja Éditions. P 150.
[287] L'Union Agricole de l'Est Algérien. (1956). *La coopérative agricole dans la région de Bône*. Bône, Algérie : Imprimerie Centrale. P 25.
[288] Ain Oum Er'Rkha a été rebaptisée Berrahal après l'indépendance.
[289] Arnaud, L. Op. cit. P 67.
[290] Il y a lieu de signaler que dorénavant, le nom de Bône engloberait aussi bien Bûna El Haditha (Annaba) que la future nouvelle ville.
[291] Porte d'Hippone, Porte des Kharézas, Porte Randon, Porte de l'Aqueduc, Porte menant vers la Ménadia (de moindre importance), Porte des Caroubiers et Porte La Marine. Source Arnaud, L. Op. cit. PP 68-69.

nouvelle ville[292] phagocytait Bûna El Haditha (Annaba) et lui était contiguë. Il était prévu que l'urbanisation totale de ces 75,00 ha allait s'échelonner sur un siècle selon Dahmani (2014).[293]



Plan n° 25 : Bône en 1880.
Source : L'Union Agricole de l'Est Algérien. (1956). *La coopérative agricole dans la région de Bône*. Bône, Algérie : Imprimerie Centrale. P 26.



[292] Afin d'éviter tout amalgame entre nouvelle ville et ville nouvelle, il y a lieu de noter que la première est édifiée sur un terrain qui présente quelques prémices d'urbanisation quant à la seconde elle est érigée sur un terrain qui en est complètement dépourvu.
[293] Dahmani, S. (2014). Op. cit. P 152.

Les nouveaux remparts. Le quartier de l'Avant Port n'existait pas encore.
Source : L'Union Agricole de l'Est Algérien. (1956). La coopérative agricole dans la région de Bône. Bône, Algérie : Imprimerie Centrale. P 26.

À partir de ce moment, un Cours remplacera pour toujours la large avenue centrale. Si l'efficacité était l'objectif de tout aménagement, l'effet sensationnel et esthétique n'était pas laissé pour compte. Ce Cours deviendra le nouveau centre de Bône autour duquel allait graviter[294] un nombre conséquent d'équipements : le Palais de justice (1882), la Mairie (1888), l'Hôtel d'Orient (1890) décoré avec raffinement, le kiosque à musique (1893), etc. Un art urbain qui allait attribuer à la ville le titre de Bône la coquette.

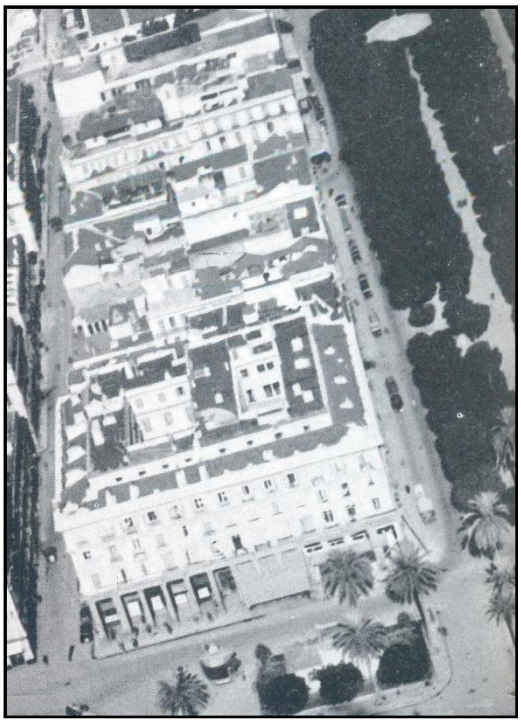
À l'inverse du tissu urbain arborescent de Bûna El Haditha (Annaba) qui caractérise les médinas en général, la nouvelle ville européenne sera caractérisée par un tracé plus aéré et régulier composé de voies orthogonales et radiales qui rejoignaient les sept (07) portes sus mentionnées de la nouvelle muraille.

Les îlots ainsi formés étaient scindés en parcelles sur lesquelles étaient érigées des constructions à l'architecture soignée du moins pour les premières. Les immeubles d'habitation étaient contigus et constituaient des îlots à cours. Alignés sur les rues, ces immeubles assuraient la continuité urbaine et permettaient aux commerces d'avoir pignon sur eux. Quant aux équipements, ils étaient quelquefois contenus dans des îlots entiers : marché, théâtre, jardins publics rehaussés de fontaines, de stèles, de statues, etc.

Une composition urbaine qui rappelle à juste titre l'urbanisme régularisateur du 19e s. Il s'est appuyé sur les innovations de la révolution industrielle qui a introduit le fer, le ciment et le béton concédant à la construction de s'affranchir de la pesanteur en s'élevant en hauteur et de gagner sur les délais de réalisation comparativement aux matériaux et techniques constructives des siècles précédents. L'exemple frappant marqué par cet urbanisme régularisateur relève, comme signalé au chapitre I, des travaux d'Haussmann pour Paris.[295] Une différence de taille est quand même à signaler, c'est qu'Haussmann est intervenu sur un Paris existant en usant des opérations de restructuration et de rénovation urbaines contrairement à Bône conçue sur des terrains relativement libres en composant toutefois avec

[294] Arnaud, L. Op. cit. PP 142, 148, 153, 167.
[295] Des travaux qui ont duré près de deux (02) décennies de 1852 à 1870 sous le Second Empire. Source : wikipedia.org *Transformations de Paris sous le Second Empire*. [**en ligne**]. (17/07/2022 : date de la dernière modification). Disponible sur <https://fr.wikipedia.org/wiki/Transformations_de_Paris_sous_le_Second_Empire (consulté le 11/04/2019).

les premiers aménagements et constructions érigées aux premières heures de l'occupation notamment l'avenue centrale plantée d'arbres, l'église, le théâtre, les immeubles implantés à 80,00 m des remparts de Bûna la neuve (Annaba) ; mais avec des boulevards moins larges, des perspectives urbaines moins nombreuses et une richesse décorative des immeubles moins prononcée que ceux de Paris.



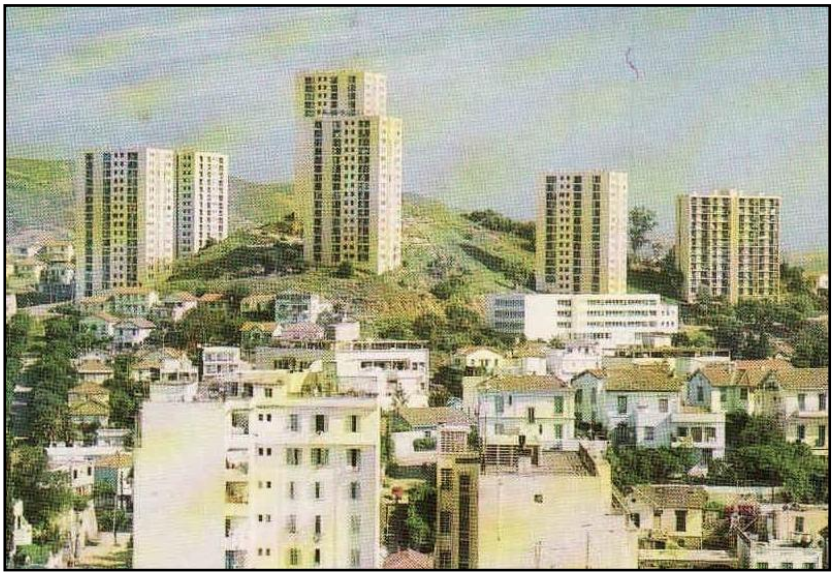
Immeubles à cours.
Source : L'Union Agricole de l'Est Algérien. (1956). *La coopérative agricole dans la région de Bône*. Bône, Algérie : Imprimerie Centrale. P 18.

De cette nouvelle composition urbaine de Bône, il y a lieu de noter cependant que les constructions antérieures (la mairie entre autres) avaient le dos tourné à Bûna la neuve (Annaba) à cause de leurs gabarits et hauteurs comme pour la dissimuler. Si cette tentative est passée matériellement, Bûna la neuve (Annaba) demeurera enracinée dans l'âme des Annabis.

Au début du 20e s.[296] la volonté d'agrandir Bône s'est encore accentuée avec la prospérité de la ville et la saturation du nouveau périmètre urbain plus tôt que prévu. La ville entame alors la seconde extension. Elle s'étend au-delà des remparts mais cette fois en direction du nord permettant l'édification de nouveaux quartiers résidentiels : la Ménadia, les Carroubiers, les plages, etc. sous la forme de cités jardins. Elle s'étend également en direction du sud et de

[296] Dahmani, S. (2014). Op. cit. P 153.

l'ouest et fait conurbation avec les faubourgs de Beni M'haffeur, Sidi Brahim, la Colonne sans pour autant renier les traditions urbaines appliquées jusque là. En effet, l'urbanisme régularisateur étant toujours de mise, il sera appliqué au niveau des quartiers de Port Saïd et de l'Avant port. Mais il sera également question d'expérimenter les nouvelles idées en vogue qui apparurent avec le mouvement moderne et la charte d'Athènes visibles dans les quartiers du Belvédère (tours) et des 1000 logts (barres).



Les tours Belvédère (Annaba, Algérie).
Source : vitaminedz.com *Algérie, Annaba, Tours Belvédère, circulé oui*. [**en ligne**]. (21/05/2013). Disponible sur <https://www.vitaminedz.com/fr/Algerie/algerie-annaba-tours-belvedere-circule-oui-134305-Photos-0-20155-1.html> (consulté le 26/08/2022).



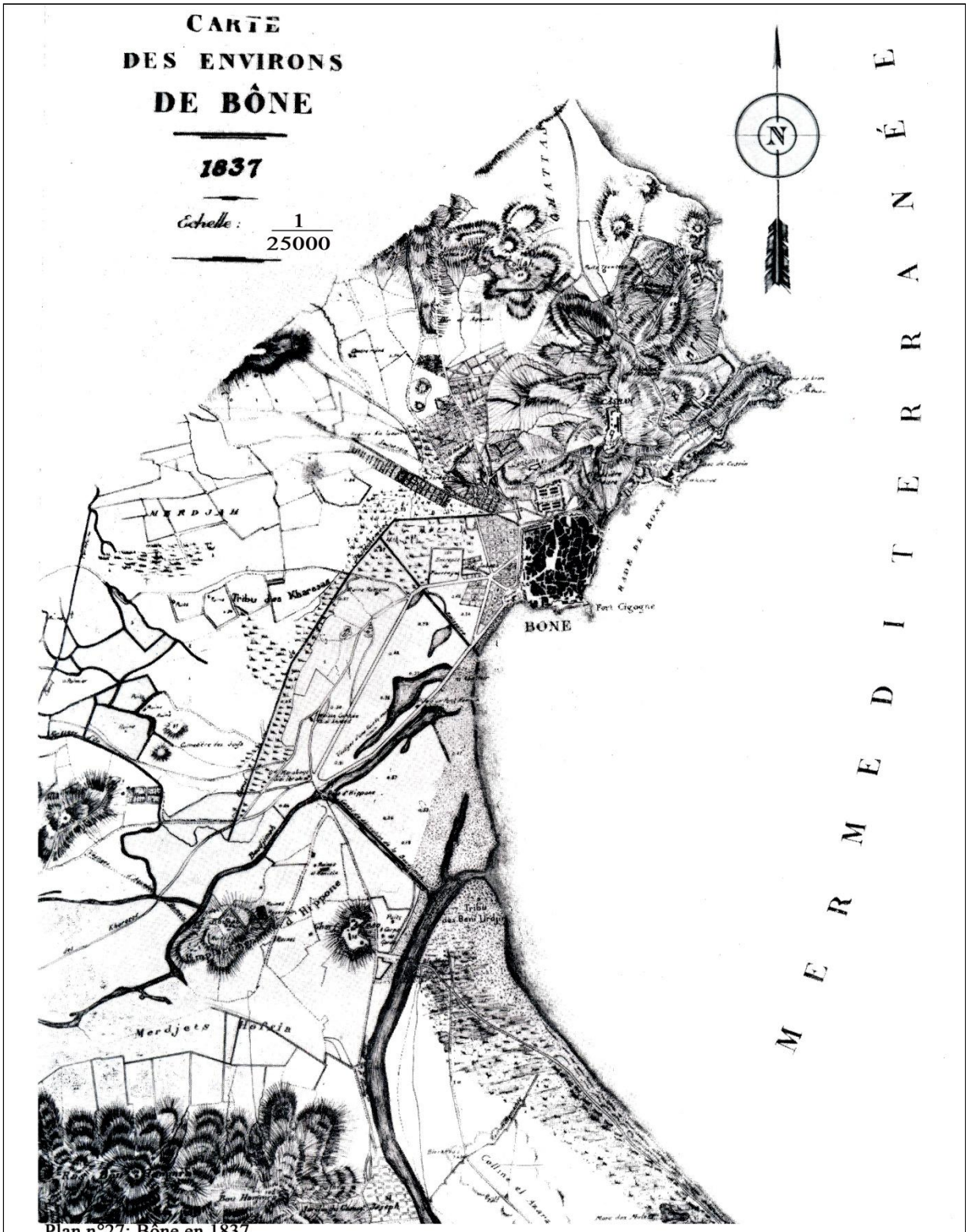
Les 1000 logements (Annaba, Algérie).
Source : printerest.fr [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://www.pinterest.fr/pin/498984833710146938/> (consulté le 26/08/2022).

De nouveaux équipements sont édifiés et d'autres développés tels que le port (avec sa grande darse 1886/1911[297]) et les lignes de chemin de fer qui n'ont cessé d'évoluer depuis 1858 jusqu'en 1961 notamment avec l'inauguration de la nouvelle gare en 1879.[298] Elle jouxte le port et le rattache aux mines de l'intérieur du pays afin d'exporter le phosphate du Kouif-Tébessa, le fer d'Aïn Oum Er'Rkha, les céréales, le bétail, etc. jusqu'en 1900[299] puis vint une période de disette en raison de l'épuisement des gisements de ces minerais. Il est important de signaler la relation entre la richesse de la ville et son extension urbaine. Ce n'est qu'à partir de 1920,[300] soit deux (02) ans après la fin de la première guerre mondiale (1914-1918) qui n'a pas épargné Bône des obus allemands, que le développement de la ville redémarre grâce à la découverte de nouveaux gisements et l'exploitation intensive des minerais de l'Ouenza et de Boukhadra à Tébessa. Bône est alors classée à ce titre premier port exportateur d'Algérie et premier port minier de la Méditerranée.[301] L'agriculture n'était pas en reste. Elle concourait également à l'essor de la ville coloniale. Elle a ainsi contribué à l'extension urbaine et à la configuration du paysage urbain entraînant la démolition des remparts de Bône durant les années 1950[302] (voir plans n° 27, 28, 29 et 30).

Sauf que l'indépendance du pays a stoppé nette l'expansion urbaine de la ville. Elle a repris quelques années plus tard principalement avec l'édification du complexe urbano-industriel (El Hadjar-ZHUN El Bouni) prévu peu avant l'indépendance en 1958 par le Plan de Constantine. Et Bône s'appellera dorénavant Annaba.

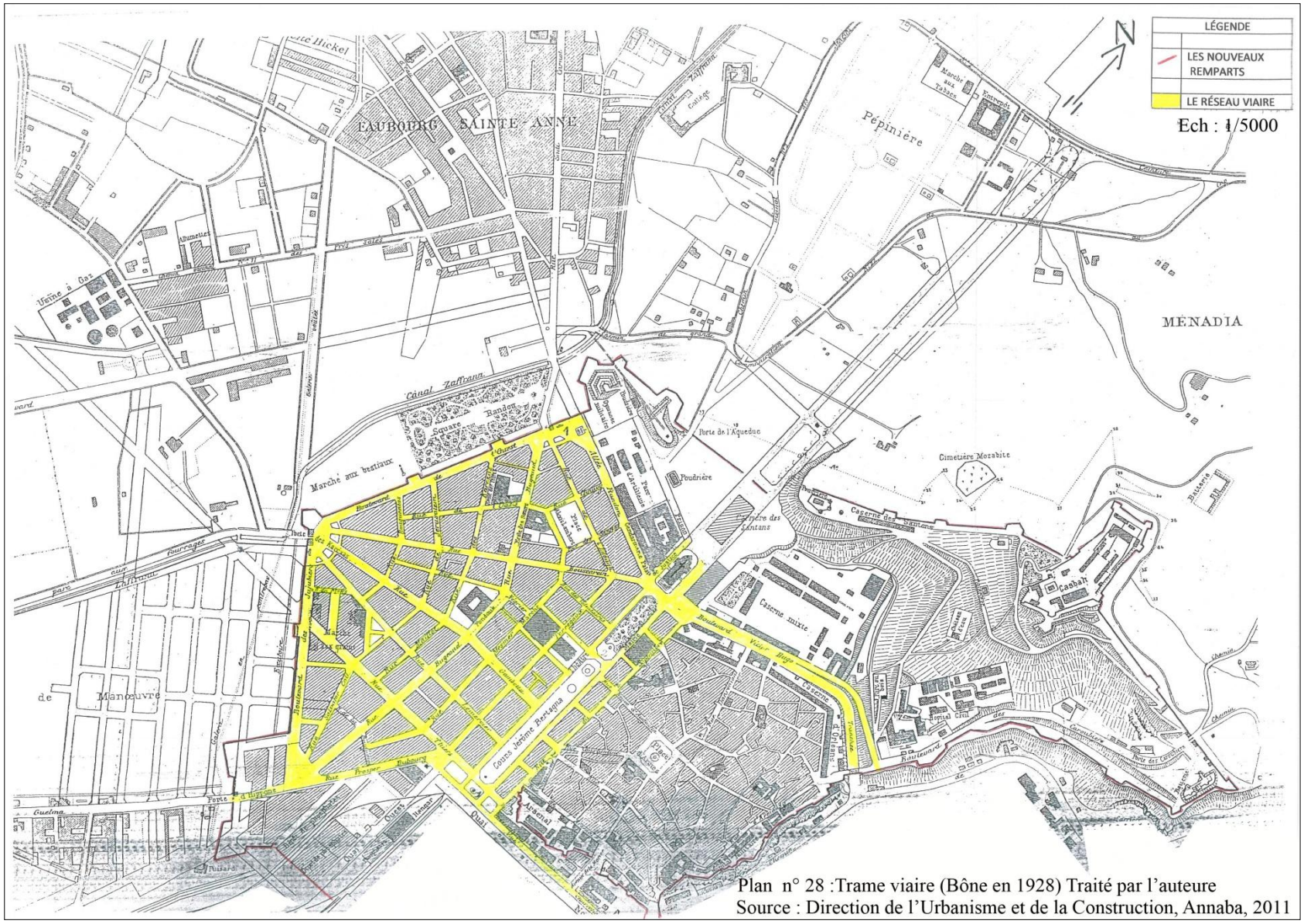
Un tournant historique qui n'a pas empêché de faire d'Annaba un pôle industriel par excellence en rapport avec son passé économique. La vie continuait alors de graviter autour du port, infrastructure principale et importante de la ville, mettant à profit les équipements existants alors que d'autres sont rajoutés après l'indépendance. Le port est actuellement clôturé pour des raisons sécuritaires l'empêchant de faire corps avec le reste de la ville. L'espoir demeure, toutefois, avec le PDAU intercommunal de 2008 du grand Annaba qui propose de le reconvertir en port de plaisance.

[297] Arnaud, L. Op. cit. P 19.
[298] Cataldo, H. Op. cit P 65.
[299] Arnaud, L. Op. cit. P 224.
[300] Ibidem.
[301] L'Union Agricole de l'Est Algérien. Op. cit. P 33.
[302] Dahmani, S. (2014). Op. cit. P 154.

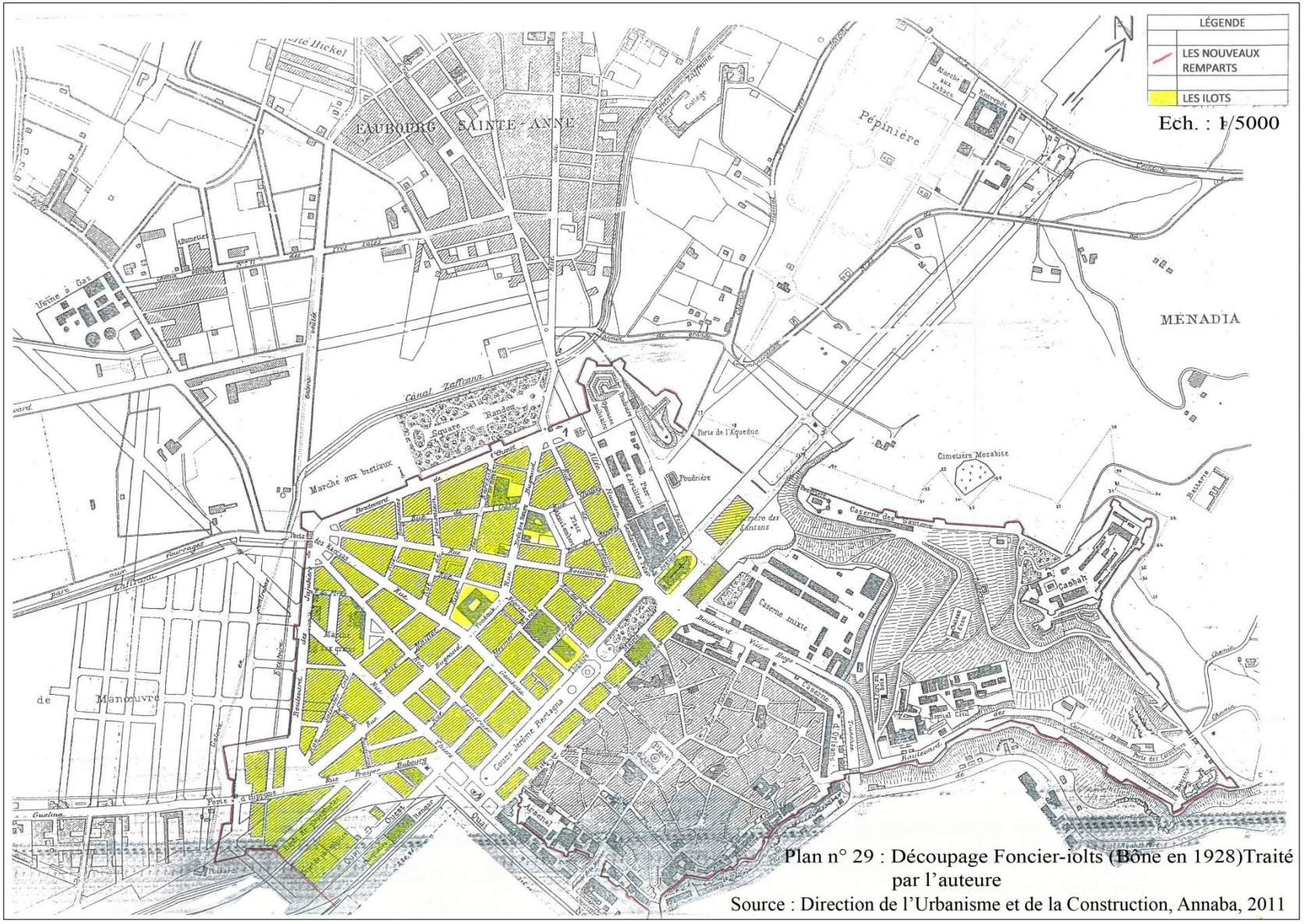


Plan n°27: Bône en 1837

Source : Union agricole de l'Est Algérien (1956) : La Coopérative agricole dans la région de Bône, Bône, P 22

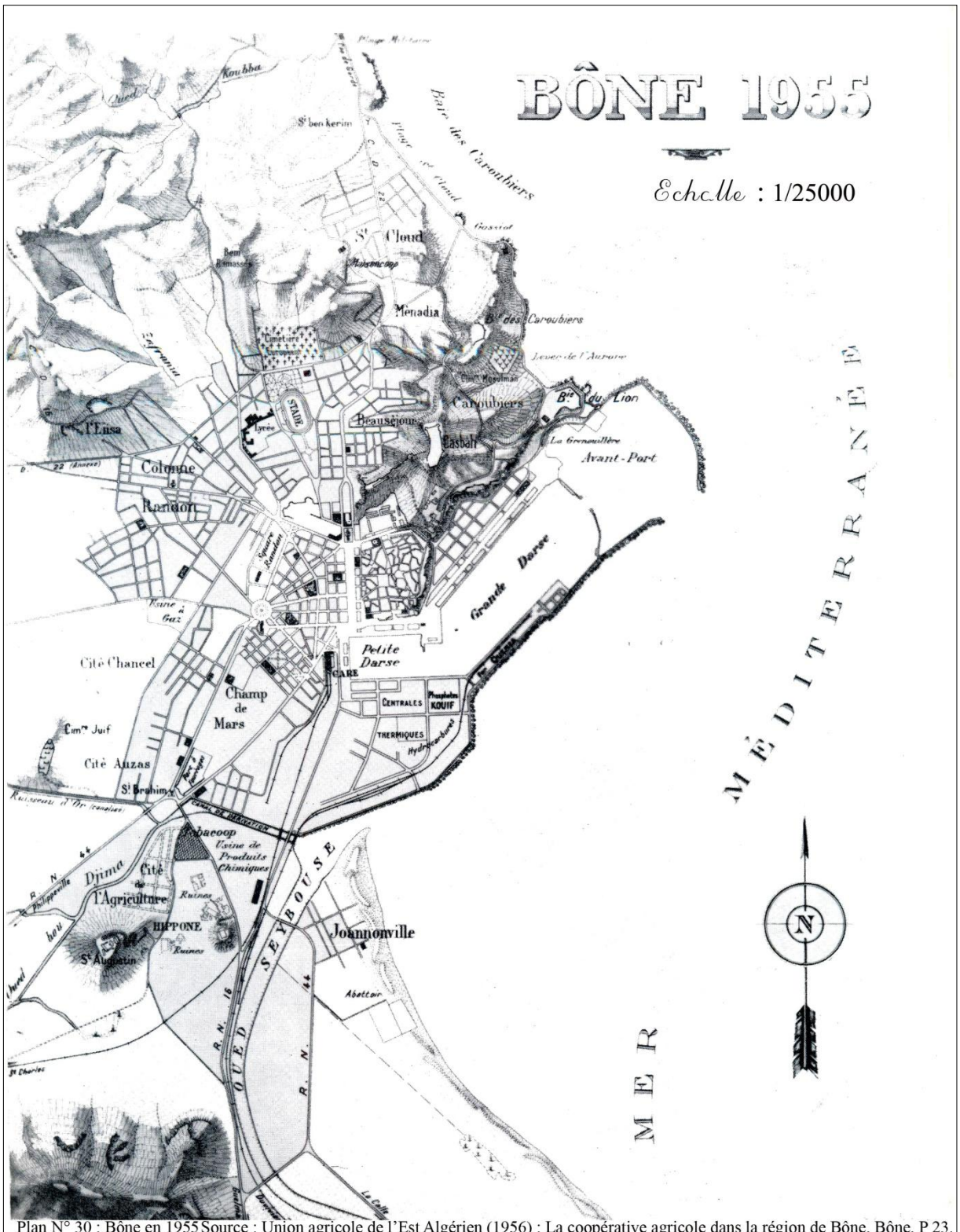


Plan n° 28 :Trame viaire (Bône en 1928) Traité par l'auteure
Source : Direction de l'Urbanisme et de la Construction, Annaba, 2011



Plan n° 29 : Découpage Foncier-iolts (Bône en 1928)Traité par l'auteure

Source : Direction de l'Urbanisme et de la Construction, Annaba, 2011



Plan N° 30 : Bône en 1955 Source : Union agricole de l'Est Algérien (1956) : La coopérative agricole dans la région de Bône, Bône, P 23.

En résumé, la colonisation française d'Annaba qui s'est étalée sur près de cent trente (130) ans se résume sur le plan urbanistique en deux périodes bien distinctes :

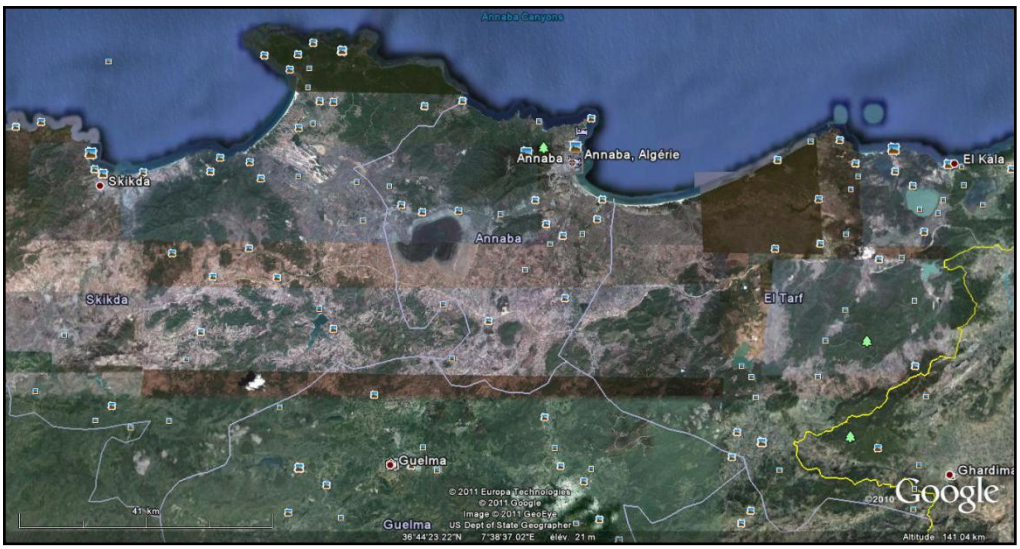
- la première de 1832 à 1868 se rapportait à l'installation des colons dans Bûna El Haditha, détournant les constructions pour leurs besoins personnels et redressant des voies afin de mater la résistance populaire autochtone,
- la seconde de 1868 à 1962 était à son tour scindée en deux (02) périodes. Celle de 1868 à 1900 caractérisée par l'édification de la nouvelle ville européenne compacte rappelant le modèle culturaliste afin d'accueillir la vague d'immigrés à la recherche de la fortune et de satisfaire la volonté expansionniste des colons puis celle de 1900 à 1962 un peu plus lâche et englobant le plan de Constantine à partir de 1958 où l'Algérie fut un terrain d'expérience pour l'application de la nouvelle doctrine qui vit le jour au début du 20ème s. en Europe et à partir des années 1940 en Algérie à savoir l'urbanisme progressiste dont le résultat a engendré des barres et des tours destinées aux autochtones en espérant les gagner à la cause française mais c'était sans compter sur le sacrifice des combattants algériens qui a mené à l'indépendance en 1962 ouvrant une nouvelle ère dans l'histoire de l'Algérie.

4- Annaba l'indépendante :

Plus étendue à l'origine, le territoire de la ville a rétréci après le découpage administratif de 1985. Actuellement, Annaba s'étale sur une superficie de 1.405,13 km^2 [303].

La mer méditerranéenne la borde au nord et à l'Est, la wilaya de Taref au Sud Est, la wilaya de Guelma au Sud et la wilaya de Skikda à l'Ouest. Son emplacement historique et stratégique s'est renforcé dans le temps grâce aux équipements et infrastructures aéroportuaire, portuaire, viaire et ferroviaire outre son littoral, ses grandes plaines, ses montagnes et sa proximité avec la frontière tunisienne à l'Est.

[303] URBAN. (1994). *Rapport phase I, PDAU Intercommunal (Annaba-El Bouni-Sidi Amar-El Hadjar).* Algérie, P 5.



Situation géographique de la ville d'Annaba.
Source : Photo satellite datant de Septembre 2009.

L'imposant complexe sidérurgique implanté à El Hadjar, Sonatrach[304] à Seybouse et de nombreuses unités de production a provoqué l'exode rural à la recherche d'un emploi et d'un avenir meilleur. Au départ des colons, la vacance des biens immobiliers a permis de reloger cette déferlante humaine dans un premier temps. Mais vite la situation s'enlise. La population urbaine s'accroit et avec elle la demande en logt qui dépasse de très loin l'offre. Les bidonvilles s'incrustent alors à l'intérieur de la ville (Sidi Harb, Seybouse) et aux portes de cette dernière (Sidi Salem, Bouhamra).

Des images de désolation, dégradantes pour un nouvel état indépendant, qui ont fait réagir les autorités d'obédience socialiste. Il sera question dorénavant de la production en masse de logements[305] pour arriver à bout de cette crise. L'expansion de la ville se poursuit ainsi à l'ouest et au sud où se trouvent les grandes étendues de terres (agricoles pour la plupart) alors que les tissus anciens délaissés jusque là[306] présentaient quand même du potentiel foncier. Les

[304] Sonatrach : Société Nationale de Transport et de Commercialisation des Hydrocarbures.
[305] Les logts associés aux équipements publics constituaient en ce temps un mécanisme de protection sociale. Source : URBAN. (2004). *Rapport phase I, PDAU intercommunal Révision (Annaba-El Bouni-Sidi Amar-El Hadjar)*. Algérie. P 124. Ce même mécanisme continue d'être appliqué de nos jours.
[306] Toutefois, l'État a inscrit en 2009 une expertise d'envergure du vieux bâti à l'échelle nationale réalisée par l'organisme chargé du contrôle technique des constructions (CTC) dans le cas de la Wilaya d'Annaba avec pour objectif sa réhabilitation. Une opération pilote a d'ailleurs été entamée dans le vieux quartier de la Colonne en 2015 où les travaux sont achevés à l'heure actuelle. Ils se rapportaient à la consolidation, au ravalement des façades, à la réfection de l'étanchéité et des parties communes. D'autres opérations ont suivies notamment celles portant sur le Cours de la Révolution. D'autres sont en phase d'être lancées. Source : DUAC Annaba, Octobre 2017 et Juillet 2022.

terrains dégagés pour cela étaient éloignés du noyau initial. Ce qui allait engendrer une rupture de l'ordre du spatial. En outre, l'aménagement préconisé se rapportait au plan de masse éclaté spécifique à la pensée de la Chartes d'Athènes. Ce qui a mené à une autre rupture de l'ordre du conceptuel (formel) cette fois-ci. En cause, l'absence du parcellaire, de la contiguïté et de l'alignement des constructions qui assuraient la continuité urbaine ; doublé du système préfabriqué avec tous les désagréments qu'il procure.

Durant les années 1970 et en application donc de cette politique urbaine et de logement, six (06) ZHUN seront programmées à Annaba, à savoir :

COMMUNE	ZHUN	DATE DE CRÉATION
Annaba	El Bouni* (Hippone I initialement)	1975
	Plaine Ouest I*	1975
	Plaine Ouest II*	/
	Boukhadra* (Bouhamra initialement)[307]	1986
El Hadjar	Sidi Amar**	1980
Berrahal	Berrahal***	1980

Tableau n° 06 : Les six (06) ZHUN d'Annaba.
Source : * CADAT. (1986). *Rapport relatif à l'actualisation du PUD Annaba-Séraïdi de 1977*. Algérie. PP 3-4.
** URBAN. (1994). *Rapport phase I, PDAU intercommunal*. Annaba, Algérie. P 10.
*** Hafiane, A. (2006). *Rapport phase I, PDAU Berrahal*. Annaba, Algérie. P 100.

Les difficultés financières en ces temps retardaient l'édification des équipements au profit des logements. Livrées ainsi dans une version des plus simples, elles étaient qualifiées de *cités dortoirs.* Les conditions modestes des résidents issus pour la plupart des bidonvilles, la dépendance de ces cités nouvellement érigées de la ville-mère faisaient accumuler la mal vie.

Des critères qui ne renvoient guère à la ville que seule la taille rappelle. On se propose donc d'analyser ces ZHUN (genèse, conception, évolution) et d'en faire le parallèle avec les récentes zones d'extension d'Annaba dont elles sont les avatars.

[307] Avant le découpage administratif de 1985 qui a rattaché Boukhadra à la commune d'El Bouni élevée au rang de Daïra, Bouhamra faisait partie de la Commune/Daïra d'Annaba.

Mais avant cela, il y a lieu de signaler que l'absence d'archives, la dissolution et/ou restructuration à partir de 1985 des BET et ETP qui étaient en charge de leur conception et réalisation comme signalé au chapitre IV qui a trait aux politiques nationales urbaine et de logement, a fait que pour analyser certaines de ces ZHUN, il fallait se référer aux études de POS qui ont couvert ces entités courant les années 1990 afin de disposer de fonds documentaires et graphiques. Ce qui relance la nécessité d'un organisme ou laboratoire de la ville qui aura la charge de récolter toutes les informations, statistiques et études dans tous les domaines en rapport avec celle-ci et servira aussi bien aux chercheurs qu'aux décideurs locaux dans la mesure où étudier le passé permet de mieux saisir et appréhender le présent pour essayer d'anticiper sur le futur. Le décompte commencera donc avec la ZHUN El Bouni, la première à avoir été érigée à Annaba.

4-1- La ZHUN El Bouni :

Genèse :

Appelée Hippone I à l'origine, la ZHUN El Bouni a été localisée au sud de la ville par le PUD d'Annaba[308] approuvé en 1977 au niveau de la zone à urbaniser à court terme. Le premier critère recherché était la proximité des réseaux : route, alimentation en énergie, en eau potable, la valeur relative des terres agricoles, etc. (voir plan n° 31).

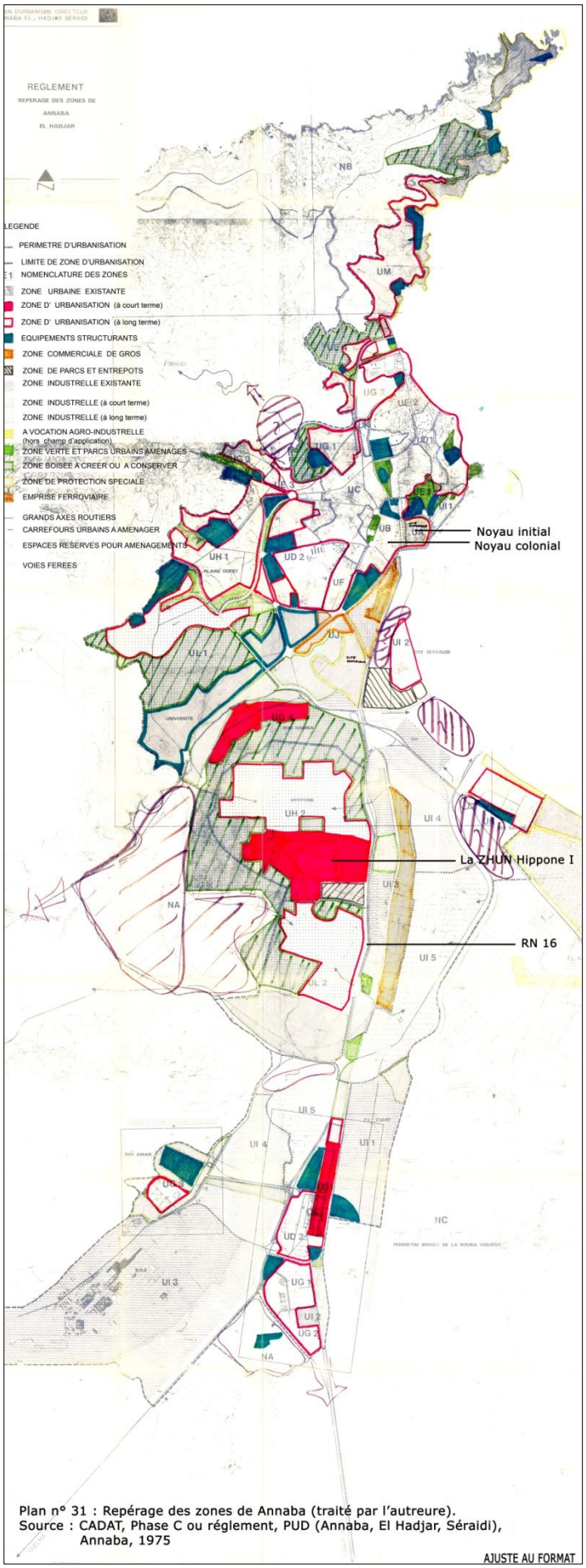
En 1986, le rapport d'actualisation[309] du PUD d'Annaba rappelle l'emplacement de la ZHUN Hippone I à équidistance entre Annaba et l'usine sidérurgique d'El Hadjar [Société nationale de sidérurgie (SNS) initialement] soit à 6,00 km.

La ZHUN El Bouni était programmée avant 1962 dans le cadre du complexe urbano industriel prévu pour Bône par le Plan de Constantine élaboré en 1958.[310] Elle a été reprise durant le deuxième Plan Quadriennal (1974-1977) en tant que ville nouvelle pour abriter environ

[308] L'étude a démarré en 1972.

[309] Le PUD de 1977 a été actualisé en 1986 et donc bien avant la fin de sa validité. Ceci est dû à la consommation générale des périmètres réservés aux différents programmes prévus pour le long terme (soit jusqu'en 1992). Les PUD sont établis pour une période de quinze (15) ans. Source : Amrane, M. (n.d.). *Le logement social en Algérie - Les objectifs et les moyens de production*. [**en ligne**]. (Mémoire de Magistère). Option Urbanisme. Université Mentouri, Constantine, Algérie. P 115. Format PDF. Disponible sur < http://archives.umc.edu.dz/bitstream/handle/123456789/7563/1/AMR4864.pdf?sequence=1> (consulté le 09/09/2022).

[310] Cote, M. et Camp, G. Annaba (Hippone-Bône). *Encyclopédie Berbère*. [**en ligne**]. (1988). N° 5. PP 674-685. Disponible sur <http://journals.openedition.org/encyclopedieberbere/2511> (consulté le 09/12/2017).



Plan n° 31 : Repérage des zones de Annaba (traité par l'autreure).
Source : CADAT, Phase C ou réglement, PUD (Annaba, El Hadjar, Séraidi), Annaba, 1975

AJUSTE AU FORMAT

200.000[311] habitants comme prévu dans le projet initial. En définitive, ce chiffre sera réduit à 30.000[312] habitants uniquement. Elle est venue en réponse à la crise du logt qui s'est installée quelques années après l'indépendance et s'est accentuée avec l'industrialisation de la ville. La ZHUN a été préconisée par les autorités grâce à la politique de dégourbisation.

Limitée : - au Nord et à l'ouest par le massif de Bouhamra, (rebaptisé Boukhadra dans les années 1980),

- au Sud par les collines de Bouzaaroura,
- à l'est par la route nationale (RN) 16,

la ZHUN El Bouni était située dans une zone agricole occupée par des vergers. C'est un ensemble collinaire avec des lignes de crêtes arrondies. Le point le plus haut culminait à plus de 85,00 m au dessus du niveau de la mer et les pentes variaient de 0,00 % à plus de 35,00 %. Relativement plate au centre, elles s'élevaient en direction du nord, du sud et de l'ouest. Ce qui allait conditionner l'aménagement de la ZHUN. Le site présentait toutefois une contrainte de taille à savoir son exposition aux fumées polluantes dégagées par Sonatrach située en amont dans un couloir de vents dominants Nord/Sud. Ce qui nécessitait une bande verte intermédiaire de 150,00 à 200,00 m de largeur, parallèles à la RN 16. Malheureusement, cette solution ne verra jamais le jour.

La ZHUN couvrait une superficie de 160,00 ha. L'ampleur de la crise du logt était telle que des programmes furent lancés deux (02) années plus tôt en 1973 devançant l'étude. Elle se présentait ainsi :

- l'aménagement en cours s'étendait sur : 40,00 ha [voirie, Institut technologique d'enseignement (ITE), habitations, etc.] soit 1.580 logements économiques (sociaux) et 1.040 logements améliorés,
- les collines, bosquets et oliveraies à conserver : 15,00 ha,
- la création d'espace vert de protection : 10,00 ha,
- superficie urbanisable : 160 ha – (40+15+10) ha = 95,00 ha.[313]

Le programme de logements retenu par la Wilaya pour ces 95,00 ha était composé de :

[311] CADAT. (Mai 1975). *Dossier de création de la ZHUN Hippone I*. Annaba, Algérie. P 2.
[312] CADAT. (Mai 1975). *Dossier de création de la ZHUN Hippone I*. Annaba, Algérie. P 5.
[313] CADAT. (Mai 1975). *Dossier de création de la ZHUN Hippone I*. Annaba, Algérie. PP 6-7.

- logements économiques (sociaux) au nombre de 1.300,
- logements économiques horizontaux (sociaux) au nombre de 400,
- lots résidentiels : 200 à 400.[314]

Le total s'élevait à plus de 4.700 logements dont près de 70% de logements sociaux destinés aux ménages de conditions modestes, ce qui ne favorise guère la mixité sociale. 2/3 des futurs résidents provenaient d'Annaba, quant au 1/3 restant il était issu d'autres communes et wilayas à savoir El Hadjar, Souk Ahras, Tébessa, Constantine et même Alger pour des raisons de travail.[315] Les futurs résidents étaient donc connus à l'avance.

Durant l'étude urbaine, il était question de faire de la ZHUN El Bouni une ville autarcique. Les équipements prévus en accompagnement des logts permettraient la formation d'un noyau urbain.[316] Un programme d'équipements a donc été confectionné par la Direction des infrastructures et des équipements (DIE)[317] et la CADAT à destination des futurs habitants et composé de :

Type d'équipement	**Équipement**	**Nombre, capacité ou surface**
Éducatif	Lycée	01
	École	09
Sportif et socio éducatif	Plateau d'éducation physique et sportif (PEPS)	04 PEPS
	Piscine	08,20 ha
Sanitaire	Salle de consultation	06 salles
	Polyclinique	0,40 ha
	Salle de soins	0.10 ha
	Hôpital	104 lits
Socio culturel et cultuel	Crèche	0,50à 1,00 ha
	Jardin d'enfants	06

[314] Ibidem.
[315] URBAN. (1994). *Rapport phase I et II, POS El Bouni*. Annaba, Algérie. PP 39-40.
[316] Les activités créatrices d'emplois et de richesse assurent une autarcie relative, ce que ne permettent pas les équipements publics à eux seuls.
[317] Avant les années 1990, la DIE (Direction des Infrastructures et des Équipements) regroupait les Travaux Publics, la DLEP et la DUCH en son sein comme de simples services élevés au rang de directions à partir de cette date.

	Bibliothèque	0,10 ha
	Maison de jeunes	0,50 ha
	Maison de vieillards	96 résidents
	Organisation de masse	0,60 ha
	Mosquée	0,40 ha
	Salle de spectacles et cinéma	550 places
Loisir, détente et tourisme	Hôtel	150 lits
	Espace vert	27,42 ha
Commercial	Marché en plein air	0,10à 0,20 ha
	Marché couvert	0,10à 0,20 ha
Administratif	Darak El Watani	0,50 ha
	Administration communale	0,30à 0,50 ha
	PTT	0,60 ha
	Protection civile	0,20 ha

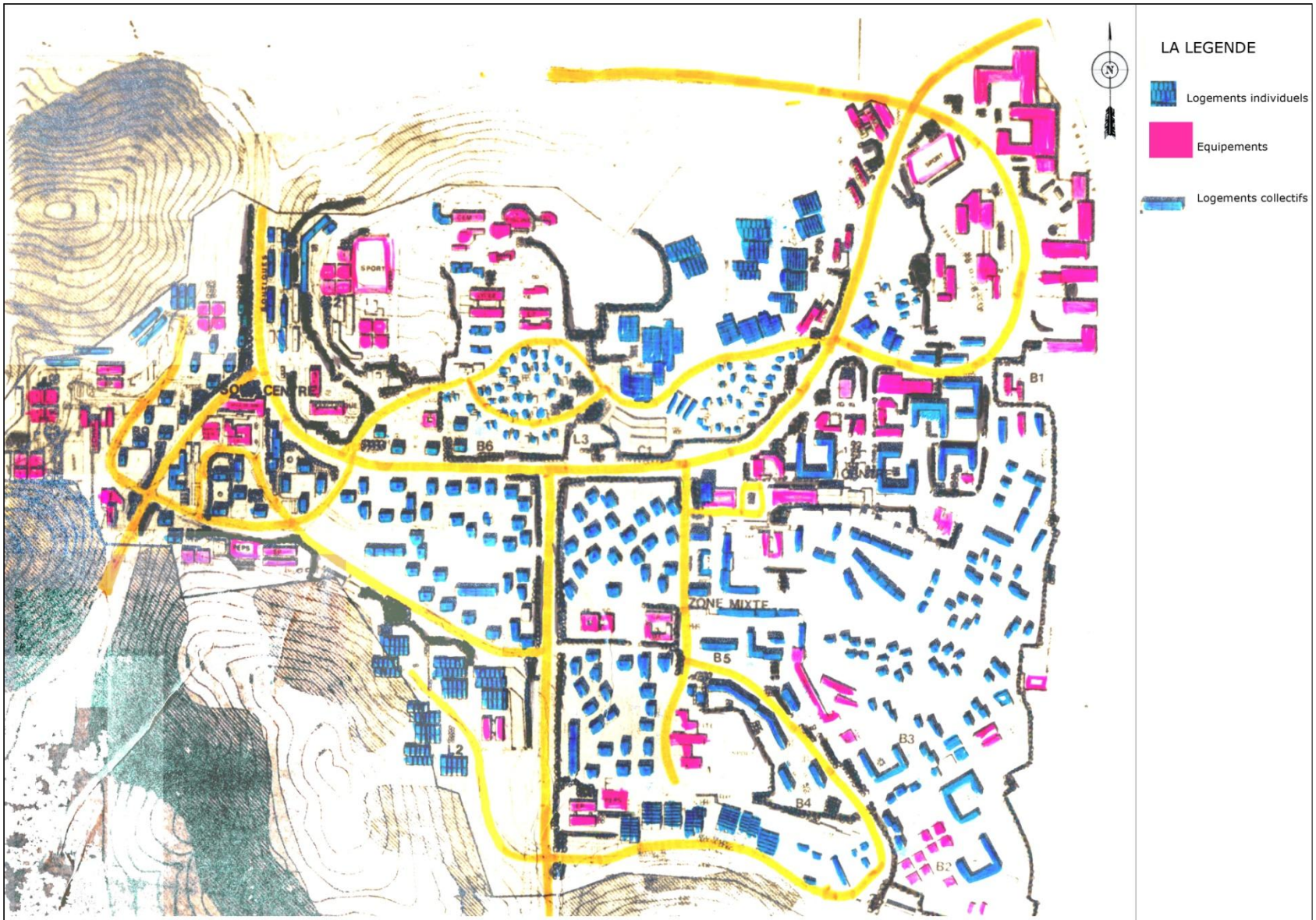
Tableau n° 07: Programme des équipements de la ZHUN Hippone I.
Source : CADAT. (Mai 1975). *Dossier de création de la ZHUN Hippone I*. Annaba, Algérie. Annexe PP 1-2.

Un programme varié qui allait satisfaire les besoins élémentaires (éducation, santé, commerce, services, sécurité) de la future population mais également de loisir (sport, culture, détente) et permettre une vie digne et épanouie. Quant aux activités, elles font défaut puisque la ZHUN était principalement destinée à abriter les ouvriers du complexe industriel.

Conception du modèle urbanistique :

Ces éléments réunis ont donné lieu à une proposition d'aménagement de la ZHUN[318] (voir plan n° 32). Il se traduit par un parcellaire massif. Les mailles-îlots de forme irrégulière renferment des équipements essaimés sur l'ensemble du territoire et des immeubles destinés exclusivement au logement. Non contigus, ces derniers en forme de barres et en U étaient conçus selon un ou deux modules prédéfinis, rigides, répétitifs et réguliers à cause des

[318] L'absence de plan à l'échelle a rendu impossible le calcul de la taille des îlots ainsi que de la densité au sol.



Plan n° 32 : SCENARIO D'AMENAGEMENT.
Source : CADAT, Dossier de concertation de la ZHUN d'Hippone I, Annaba, Juin 1975.

AJUSTÉ AU FORMAT

techniques constructives préfabriquées usitées PASCAL ou TUNNEL.[319] Répétés autant que nécessaire, ils génèrent monotonies urbaine et architecturale et par conséquent un sentiment d'anonymat. Leur implantation était conditionnée par la topographie[320] douce du terrain (0% à 8%) qui pouvait atteindre les 35% par endroit. Quant à leur orientation, elle prenait des directions différentes ne conjuguant pas souvent avec la voirie. Il arrivait parfois que leurs pignons aveugles y faisaient face selon des distances variables allant de quelques mètres à plusieurs dizaines de mètres. Les logts collectifs étaient ainsi implantés au milieu de l'agglomération et ses alentours quant aux lotissements résidentiels, ils étaient situés sur les flancs des collines nord, sud et ouest. Il y a lieu de noter l'absence d'un centre urbain autour duquel allait évoluer cette ville nouvelle.





Un immeuble au niveau des 900 logements réalisés à partir de 1975.
Source : Auteure, Octobre 2011, Octobre 2022.

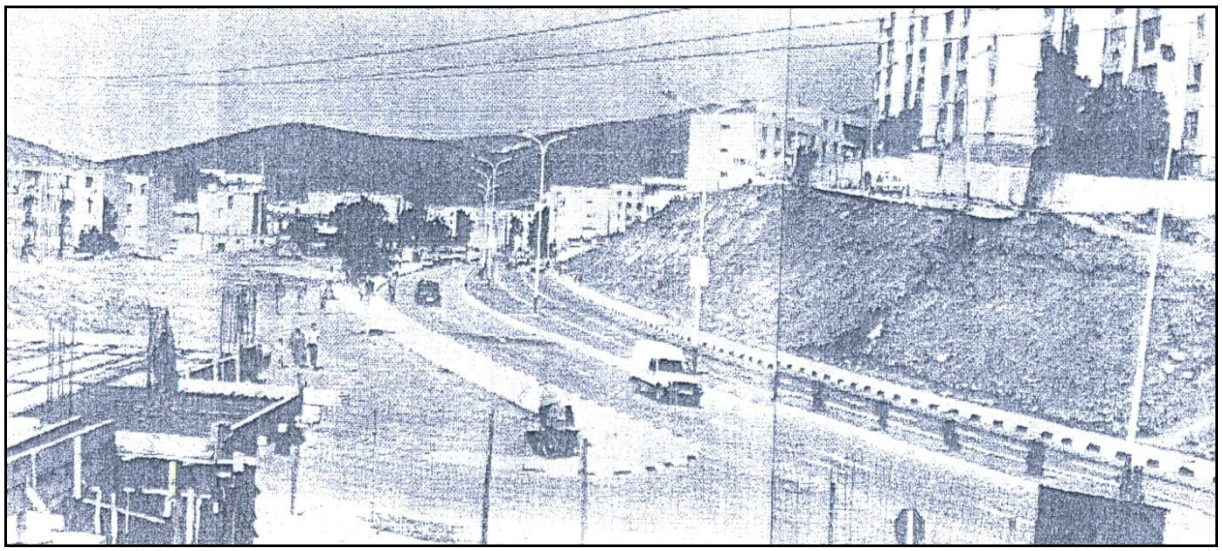
[319] Il est question pour le système PASCAL de fabriquer des murs (voiles) et des dalles dans l'usine suivant des modules pré-dimensionnés qui seront montés en chantier. Quant au système TUNNEL, il consiste à couler sur chantier cette fois-ci les murs (voiles) et les dalles en même temps.
[320] Les terrains plats ou à faible pente (de 0% à 8%) facilitent la construction en économisant sur le temps et l'argent qu'auraient nécessités les terrains en pente à cause des excavations et aménagements à prévoir préalablement à toute construction. Ils permettent également une organisation facile des chantiers.



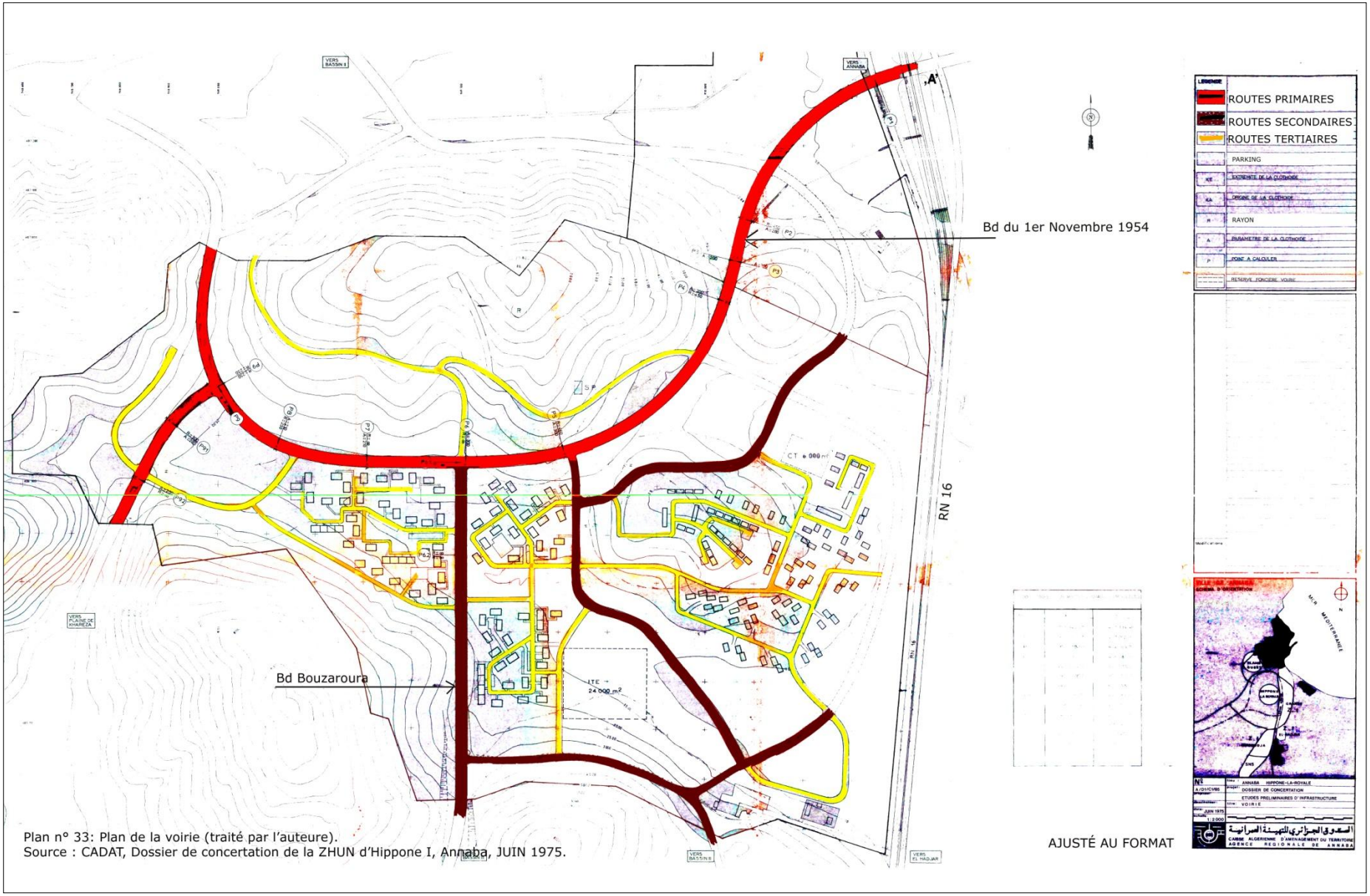


Un immeuble au niveau des 1320 logements réalisés à partir de 1976.
Source : Auteure, Octobre 2011, Octobre 2022.

La voirie est hiérarchisée. Sauf qu'elle se caractérise par des voies d'accès, des passages où les notions de rue et d'alignement sont inexistantes. Ils ne portent pas de noms et leur linéaire est excessivement long, ce qui accroit l'anonymat (voir plan n° 33).



Le boulevard du 1er Novembre 1954 (baptisé tardivement), un des axes structurants de la ZHUN qui ne conjuguait pas avec cette dernière.
Source : URBAN. (1994). *Rapport phase I et II, POS El Bouni*. Annaba, Algérie. P 22 bis.



Plan n° 33: Plan de la voirie (traité par l'auteure).
Source : CADAT, Dossier de concertation de la ZHUN d'Hippone I, Annaba, JUIN 1975.

Concernant les réseaux divers [EU (Assainissement des Eaux Usées), EP (Assainissement des Eaux Pluviales), AEP (Alimentation en Eau Potable), etc.], ils ne suivent pas toujours la voirie à cause de leur coût élevé. Ils étaient raccordés au plus court au niveau des espaces résiduels. Parfois, ils sillonnent les mailles-îlots et d'autres fois ils longent les voies au gré de la topographie. Le chevauchement de ces réseaux est une toile emmêlée (voir plan n° 34). Ce qui compromet l'exploitation dans le futur des espaces laissés libres.

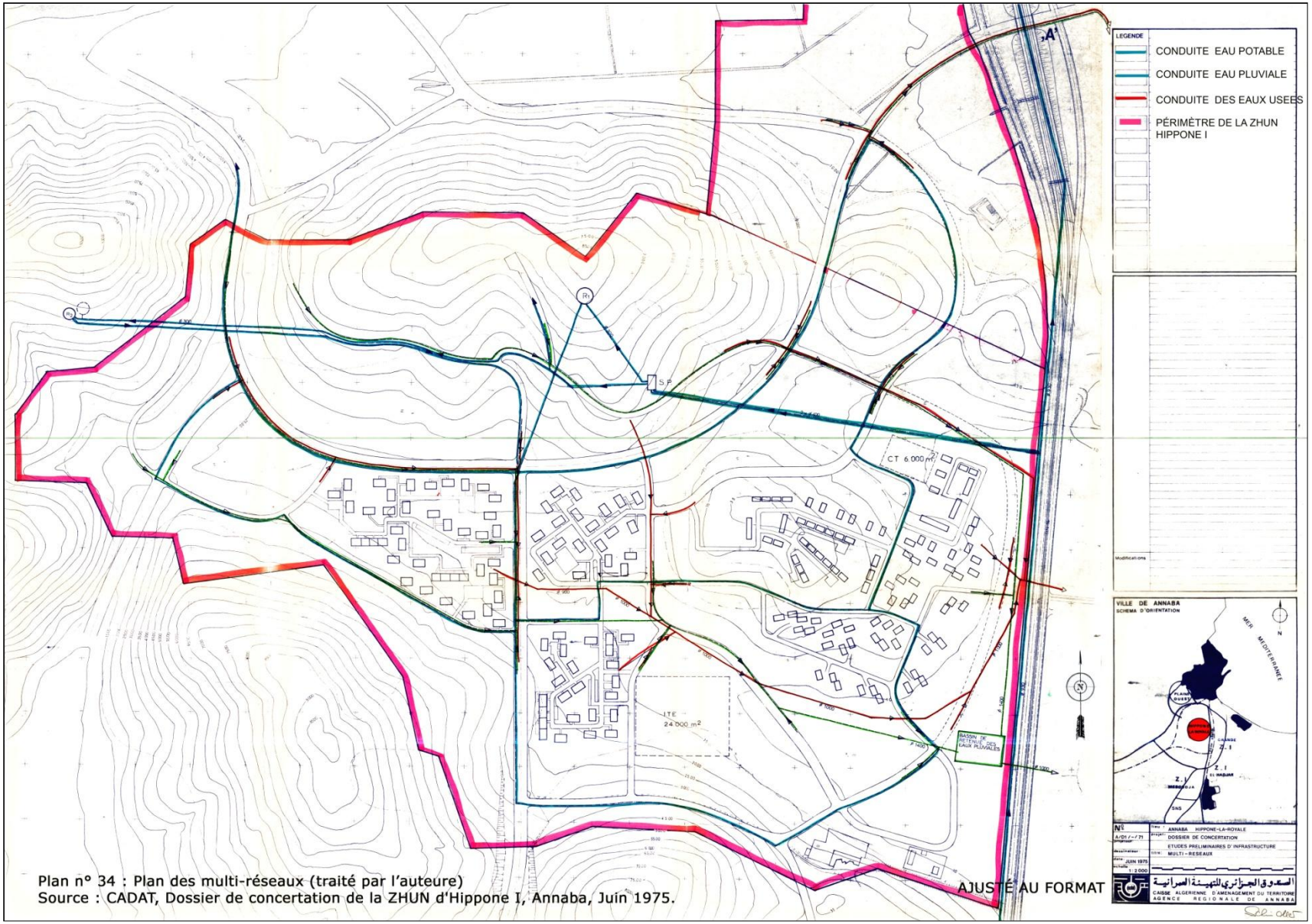
Cette conception, dénuée de la notion de forme urbaine, a produit des éclats urbains causés par une utilisation irrationnelle du foncier qui a conduit à sa dilapidation. Les espaces résiduels et intercalaires étaient nombreux et non aménagés. Le temps passant, ils deviennent la propriété de personne et de tout le monde en même temps.

Cependant, l'analyse historique des villes a révélé l'absence en leur sein d'espaces perdus à l'exception de la ville moderne. Les espaces libres assurent une ou plusieurs fonctions (lieu d'apparat, de rencontre, espace vert, aire de dégagement, aire de jeux, placette, place, etc.) et appartiennent souvent si ce n'est toujours à une personne morale ou physique dont elle a la charge.

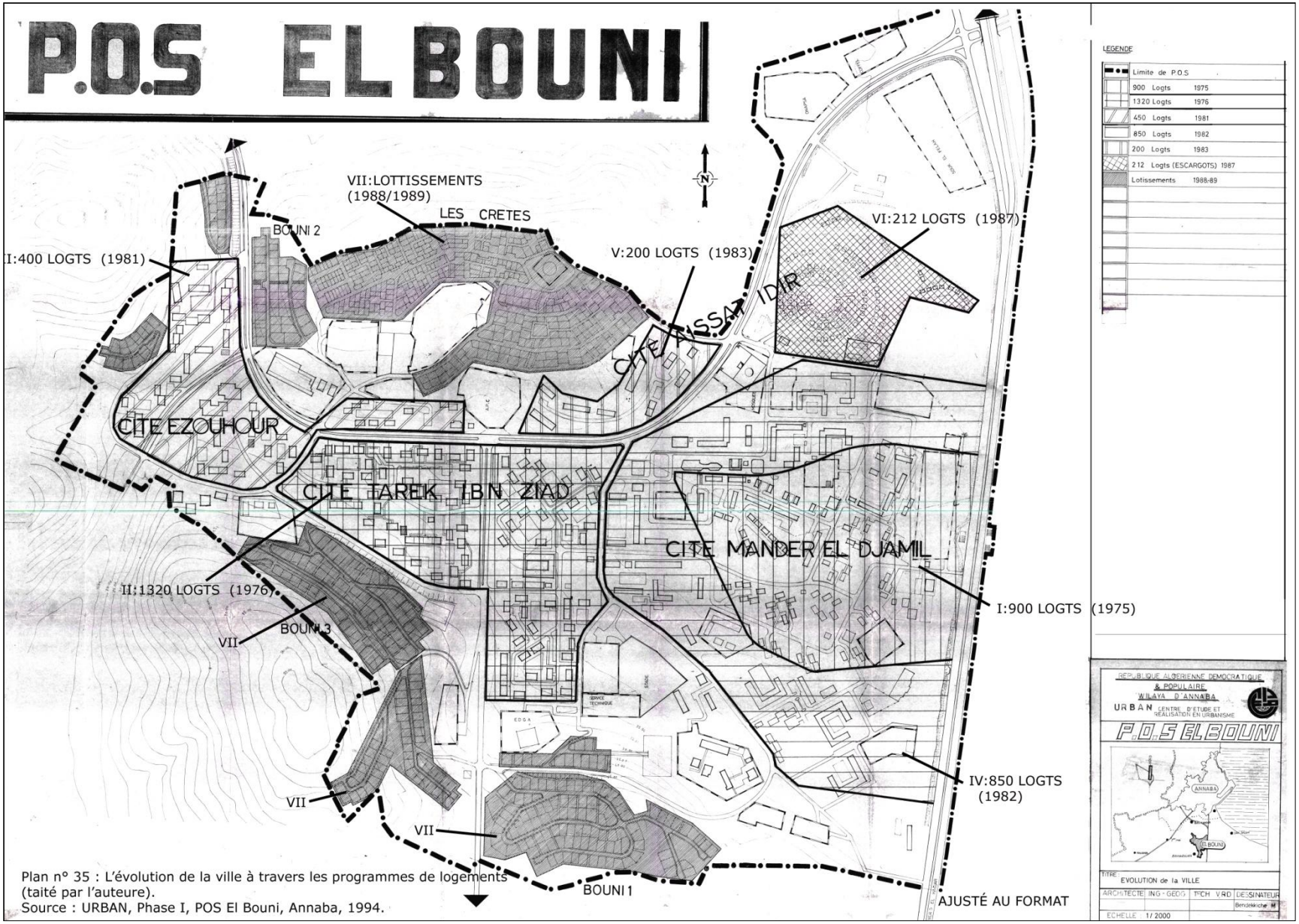
C'est dire que l'aménagement d'une cité, d'une ville ou d'un quartier doit être conçu au même titre qu'une œuvre d'art. Chose qui aurait nécessité plus de temps pour être réalisée. Ce temps dont ne disposaient pas les autorités en cette période (1970) puisqu'il y avait urgence à reloger les milliers de familles tassées dans les bidonvilles ou habitations précaires.

Il y a lieu de noter également que plus de 88% du programme de logement prévu soit 4.180 ont été réalisés par l'Entreprise du bâtiment d'Annaba (EBAN, SONATIBA initialement) courant la décennie 1975-1985[321] soit une cadence de 418 logt/an. S'en est suivi un ralentissement sensible du rythme des réalisations durant la décennie qui a suivi où seuls 640 logements[322] ont été édifiés (voir plan n° 35) provoquant une augmentation sensible du TOL.[323] La raison revient vraisemblablement aux difficultés de trésorerie de l'État le poussant à se désengager progressivement du secteur immobilier. À cet effet, il édicte la loi 81/01 du 07/02/1981 portant cession des biens immobiliers de l'État de même que la circulaire ministérielle du 07/04/1980 portant sur l'objectif des 200 lots de construction par an et par

[321] URBAN. (1994). *Rapport phase I et II, POS El Bouni*. Annaba, Algérie. P 83.
[322] URBAN. (1994). *Rapport phase I et II, POS El Bouni*. Annaba, Algérie. P 16.
[323] Ibidem. Il passe de 6,11 pers./logt lors du recensement de 1987 à 7,39 pers./logt au 01/01/1997.



Plan n° 34 : Plan des multi-réseaux (traité par l'auteure)
Source : CADAT, Dossier de concertation de la ZHUN d'Hippone I, Annaba, Juin 1975.



Plan n° 35 : L'évolution de la ville à travers les programmes de logements (taité par l'auteure).
Source : URBAN, Phase I, POS El Bouni, Annaba, 1994.

commune précédemment citées dans le chapitre IV relatif aux politiques urbaine et de logement nationales de la présente recherche.

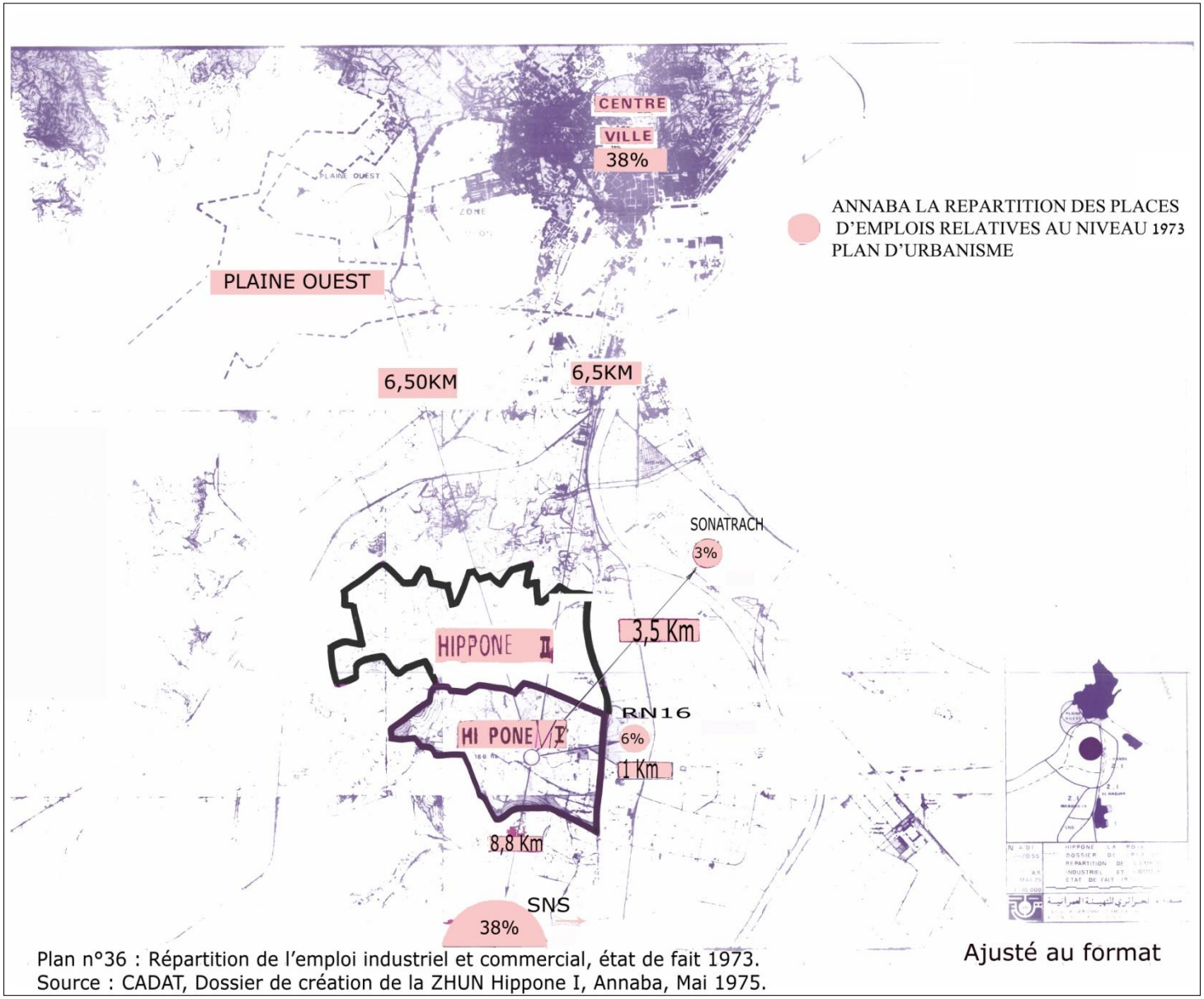
En outre, la part considérable qui revient au logement social au niveau de la ZHUN El Bouni ne soutenait pas la mixité sociale et la stimulation du moteur social que seule l'interdépendance des diverses couches de la société pourrait permettre. Ainsi, la concentration de la pauvreté causée par le regroupement intense de familles à faibles revenus en un temps relativement réduit dans une ville nouvelle génèrent des fléaux sociaux alors qu'elle est censée évoluer lentement et sur le long terme.

Il y a lieu de signaler aussi que la faiblesse des moyens et la taille du satellite considérée comme minime n'ont pas permis de parvenir à l'option de son autarcie. Longtemps qualifiée de cité dortoir, la ZHUN El Bouni dépendait largement de la ville-mère à cause de la programmation tardive des équipements essentiels éducatifs, sportifs et sanitaires entre autres. En outre, la plupart des résidents qui possédaient un travail, activaient dans les zones industrielles, usines et port (voir plan n° 36). Les rares offres d'emplois qu'assurait la ZHUN émanaient des commerces et institutions scolaires. Ce qui est jugé insuffisant. Il fallait donc diversifier les activités pourvoyeuses de postes d'emplois et de richesse, principal moteur de la dynamique urbaine en perspective des générations futures.

Évolution :

L'interdépendance des communes d'Annaba, El Bouni, Sidi Amar et El Hadjar[324] en matière de logt, d'équipements, d'infrastructures et de moyens de transport engendraient des migrations quotidiennes et alternantes de leurs habitants. Ce qui a poussé les autorités à inscrire le PDAU intercommunal en application de la loi 90/29[325] du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme. Cet outil allait rassembler ces quatre entités dénommé le Grand Annaba qui regroupait en son sein cinq (05) des six ZHUN que compte toute la wilaya. L'objectif était de mettre en place une politique commune de développement urbain, complémentaire et fédératrice. L'étude démarre en 1994[326] pour s'achever quatre (04/) années plus tard.

[324] El Bouni, Sidi Amar et El Hadjar ont constitué un support foncier pour la ville d'Annaba.
[325] La loi n° 04/05 du 14/08/2004 a apporté des modifications et des compléments à la loi 90/29 du 01/12/1990.
[326] Son approbation interviendra en 1998. Elle sera révisée en 2008 pour des raisons similaires que le PUD de 1977 citées auparavant. Ce qui s'explique par la tournure rapide des évènements rendant les prévisions obsolètes. D'où la difficulté à être prospectif.



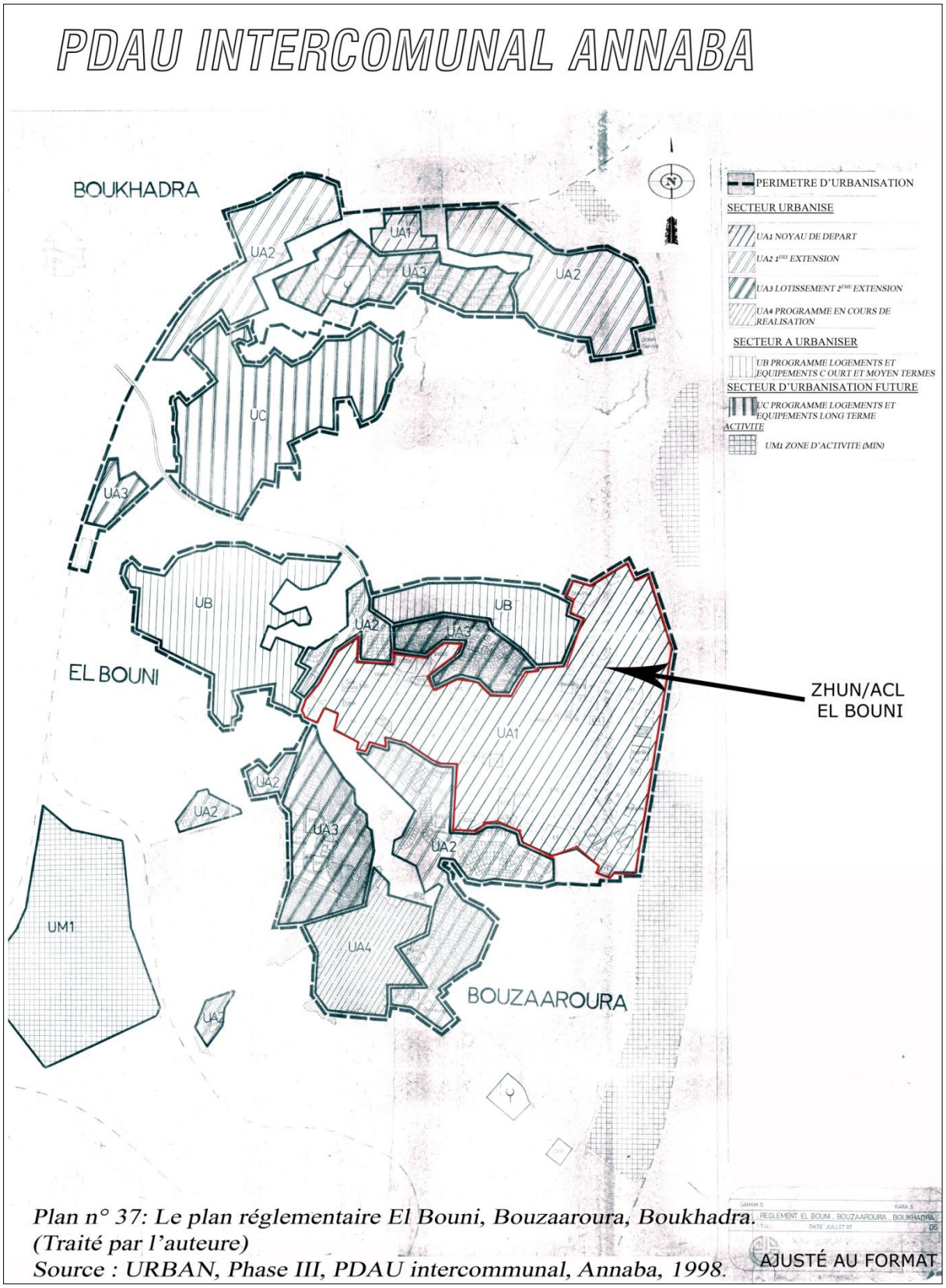
Plan n°36 : Répartition de l'emploi industriel et commercial, état de fait 1973.
Source : CADAT, Dossier de création de la ZHUN Hippone I, Annaba, Mai 1975.

Selon l'enquête préliminaire, la superficie et la population s'élevaient respectivement à 247,48 km^2 par rapport à un total de 1.405,13 km^2 et 478.632 habitants par rapport à un total de 547.295. C'est-à-dire que plus de 87 % de la population du tout Annaba vit sur moins de 18 % de son territoire. Le parc logement comptait 69.867 unités par rapport à un total de 80.422, soit près de 87 % se situe dans l'intercommunal. À propos des équipements, il faut savoir que 85 % d'entre eux étaient concentrés dans la commune d'Annaba. Des équipements de tailles différentes et de catégories différentes. Ceci rend les autres communes entièrement tributaires de cette dernière.[327]

Les périmètres d'urbanisation ont ainsi été élargis incluant de nouveaux territoires libres jusque là. Ils seront ciblés par les perspectives de croissance[328] à moyen et long termes. Quant aux tissus existants, ils seront concernés à court terme par différentes opérations telle la restructuration[329] pour les ZHUN notamment la ZHUN El Bouni (Hippone I initialement) devenue l'agglomération chef lieu (ACL) de la commune éponyme. Elle a été élevée en tant que Daïra pendant le découpage administratif de 1985 (voir plan n° 37).

Il est important de signaler ici que les articles du règlement[330] du PDAU intercommunal approuvé en 1998 sont élaborés à partir des règles générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction figurant dans le décret exécutif n° 91/175 du 28/05/1991.[331] Ils conviennent aisément aux tissus classiques qui disposent à la base de parcellaires et d'alignements,[332] tous deux inexistants dans les ZHUN en général et dans la ZHUN El Bouni en particulier, sauf exception des lotissements résidentiels situés au niveau des collines Nord, Ouest et Sud. Toutefois, quelques rares règles s'adaptent réellement aux tissus lâches des ZHUN

[327] URBAN. (1994). *Rapport phase I, PDAU intercommunal*. Annaba, Algérie. PP 5, 31, 64.
[328] Sidi Amar, H'Djar Dis et El Bouni (avec Boukhadra) ont été envisagées comme les trois pôles de croissance de l'intercommunal particulièrement et de toute la wilaya d'Annaba en général en raison de l'abondance du foncier en leur sein. El Bouni (avec Boukhadra) sera principalement programmé pour les activités diverses génératrices d'emplois, les équipements et les logements. Source : URBAN. (1998). *Rapport phase III, PDAU intercommunal*. Annaba, Algérie. PP 4, 83, 91, 99.
[329] URBAN. (1998). *Rapport phase III, PDAU intercommunal*. Annaba, Algérie. P 84. En urbanisme et en architecture, la restructuration désigne « *le réaménagement d'un espace, d'un quartier ou d'un bâtiment* ». Source : fr.wikipedia.org Restructuration. [**en ligne**]. (18/03/2021 : date de la dernière modification). Disponible sur <http://fr.wikipedia.org/wiki/restructuration> (consulté le 16/12/2017).
[330] Articles n° 21, 22, 23 et 24 qui se rapportent aux droits d'implantation des constructions. Source : URBAN. (1998). *Rapport phase III, PDAU intercommunal*. Annaba, Algérie. PP 84- 85.
[331] JORADP n° 26 du 01/06/1991.
[332] L'alignement constitue la frontière entre les voies et les terrains publics ou privés destinés à des usages différents. Source : URBAN. (1998). *Rapport phase III, PDAU intercommunal*. Annaba, Algérie. P 84.



Plan n° 37: Le plan réglementaire El Bouni, Bouzaaroura, Boukhadra.
(Traité par l'auteure)
Source : URBAN, Phase III, PDAU intercommunal, Annaba, 1998.

notamment celui qui rapporte que : " *la distance entre l'accès des constructions et la voie de desserte ne devra pas être supérieure à 150 mètres.* "[333]

Parallèlement, la ZHUN/ACL El Bouni sera couverte par une étude de POS pour la première fois en 1994[334] en application des directives du PDAU intercommunal de 1998. Elle traduira une vision renouvelée du pouvoir qui aspire dorénavant à libérer le marché en raison de la demande accrue sur le foncier, le logement, les équipements et les investissements qu'il ne pouvait pas satisfaire. Sa superficie a été élargie à 180 ha.

Depuis le lancement des premiers programmes de logts de la ZHUN El Bouni (1973) jusqu'à l'inscription du POS de la ZHUN/ACL El Bouni (1994), vingt années se sont écoulées et la situation[335] n'était guère reluisante. En effet :

- l'absence de la végétation et les travaux de terrassements colmataient les réseaux et provoquaient des inondations récurrentes en temps de pluie,[336]
- la population était estimée à 32.600 habitants en 1994 (enquête du PDAU) et 35.623 en 1997 (enquête de mise à jour du POS El Bouni). Elle était constituée de 46 % de jeunes et 48 % en âge de travailler,
- le taux de chômage était élevé car seuls 16,56 % des habitants étaient occupés,
- un ratio de 1,12 ménage/logt ce qui révèle la persistance de familles polynucléaires.

Le nombre de logts programmé en 1975 dans le cadre de la ZHUN soit 4.720 a été légèrement dépassé pour atteindre 4.777 en 1994. Il passe à 4.820 en 1997 avec seulement 43 lots individuels réalisés durant les trois dernières années.

Les équipements existants se rapportaient essentiellement aux équipements éducatifs, sanitaires, commerciaux, édilitaire avec quelques rares équipements administratifs, sportifs socio culturels et de services. En comparaison de ceux programmés dans le cadre de la ZHUN

[333] URBAN. (1998). *Rapport phase III, PDAU intercommunal*. Annaba, Algérie. PP 88-89. Article 3, alinéa 5.
[334] L'étude a donc démarré conjointement avec celle du PDAU intercommunal et sera approuvée en 1999.
[335] URBAN. (1994). *Rapport phase I et II, POS El Bouni*. Annaba, Algérie. PP 12-16, 83.
[336] Les murs de soutènement ont été érigés bien après les blocs d'habitation générant un coût supplémentaire des travaux.

El Bouni, il y a lieu de noter que les secteurs éducatif, sanitaire et commercial ont été renforcés contrairement aux secteurs socio culturel et sportif jugés de moindre importance. Des équipements ont ainsi été détournés au profit d'autres équipements et logts (les PEPS, la piscine, le CITAM, les EV et jardins d'enfants) vu l'acuité de la crise. De plus, la grille théorique des équipements[337] pointe un déficit relatif aux équipements édilitaire (protection civile) et touristique (hôtel). Quant aux activités, elles font toujours défaut. Ce qui accentue son statut de cité dortoir et la maintient dans la dépendance de la ville-mère. Par ailleurs, la transformation des rez de chaussées (RDC) des immeubles donnant sur certaines voies en commerces n'était pas autorisée du fait de leur nature (logt social) mais se pratiquait illicitement. Ce qui assurait un minimum de mixité fonctionnelle.

Catégorie	Équipement	Nombre
Équipements éducatifs	Lycée	02
	EF	03
	AEF	11
Équipements sanitaires	Clinique d'accouchement privée	01
	Médecin privé	06
	Dentiste privé	02
	Pharmacie centrale des hôpitaux	01
	Hôpital	01
	Polyclinique	01
Équipements administratifs	Siège Daïra	01 (en cours)
	Siège APC	01 (en cours)
Équipements de services	Caisse algérienne des assurances	01
	Agence PTT	01
Équipements édilitaires	Sûreté urbaine	01
	Garde communale	01
	Brigade de Gendarmerie	01

[337] Centre National des Études et Recherches appliquées en Urbanisme (CNERU). (1989). *Grille théorique des équipements*. Alger, Algérie : Ministère de l'Urbanisme et de la Construction. PP 20-24.

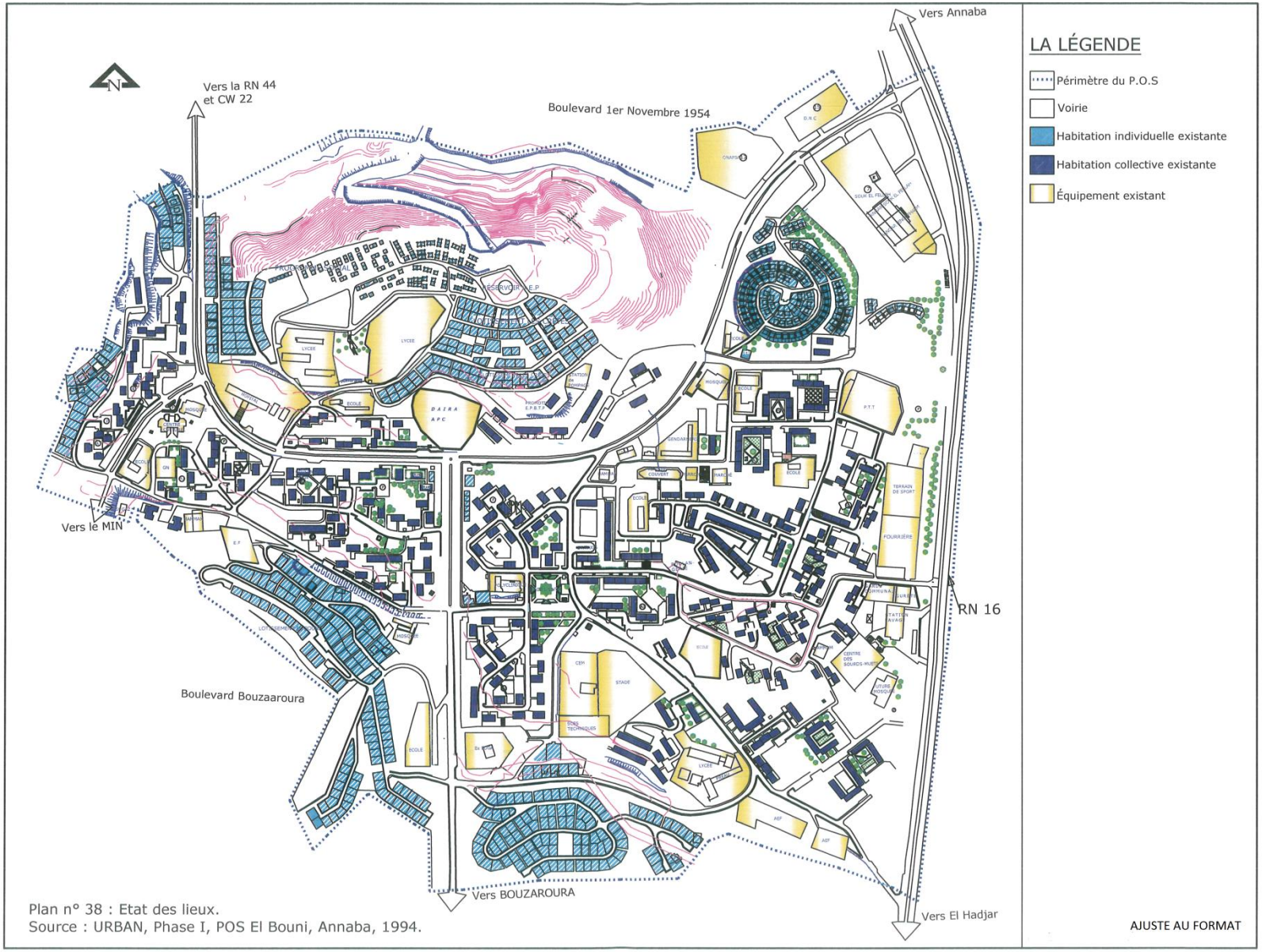
Équipements sportifs et de détente	Placette	01
	Stade communal	01
	Terrain de sport	02
	Salle de sport privée	01
	Salle de sport intégrée	02
Équipements socioculturels et cultuels	Mosquées	04
	Centre éducatif pour sourds et muets	01
	Centre culturel	01
Équipements commerciaux	Souk hebdomadaire dans les ex EDGA	01
	Souk El Fellah	01
	Centre commercial	01
	Marchés couverts	02
	ONAPSA	01

Tableau n° 08 : Recensement des équipements.
Source : URBAN. (1994). *Rapport phase I et II, POS El Bouni*. Annaba, Algérie. PP 17-19.

Concernant la forme urbaine (voir plan n° 38), elle traduisait toujours les éclats urbains, fruits de la conception originelle de la ZHUN. Il s'agit de la juxtaposition de nombreux programmes de logts industrialisés avec les quelques équipements, échelonnés sur près de deux décennies, dans l'ignorance d'une vision globale et harmonieuse. Les espaces résiduels produits sont délaissés du fait de leur taille. La densité au sol s'élève ainsi à 0,24 une valeur loin derrière celle des villes classiques.

Sauf exception des lotissements individuels et du semi-collectif, il est important de signaler que la surface foncière destinée aux immeubles collectifs correspondait à la simple emprise au sol de ces derniers. Il est donc impossible d'aspirer à leurs extensions. De ce fait, ce type d'urbanisation laisse entrevoir une image figée de la ville.

L'unicité du maître d'ouvrage de l'époque (la commune) rendait inutile la confection du parcellaire. Il est toujours question des mailles-îlots dont la superficie moyenne s'élève à 3,21



Plan n° 38 : Etat des lieux.
Source : URBAN, Phase I, POS El Bouni, Annaba, 1994.

ha.[338] Cependant avec l'avènement de la loi 90/25 du 18/11/1990 relative à l'orientation foncière, l'URBAN (ex CADAT) a récupéré quelques terrains restés libres qui lui revenaient de droit après la réalisation de la ZHUN. Sauf que l'actualisation tardive du plan cadastral qui est survenue en 2010 (soit quinze années après l'inscription du POS et onze années après son approbation) a fait que les limites entre les terrains communaux et URBAN n'étaient pas claires ; d'où la confusion qui a suivie la mise en œuvre du POS ZHUN/ACL El Bouni.

Quant à la voirie, certains des principaux axes ont été baptisés. Ils se rapportaient aux :

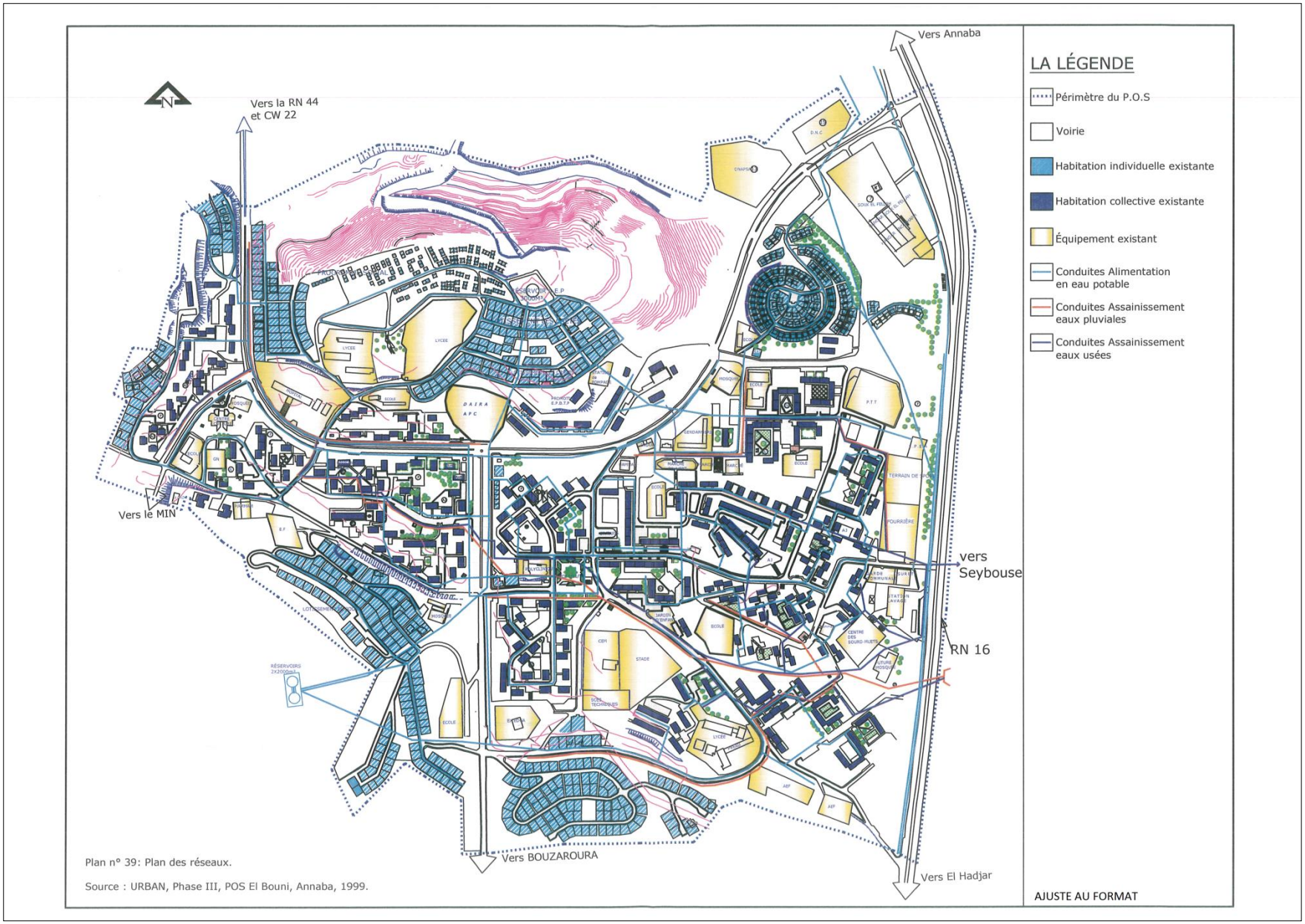
- boulevard (Bd) du 1er Novembre 1954 : sa taille importante et l'inexistence d'alignements censés générés par les constructions qui le bordent lui octroyait plutôt le rôle d'une voie de transit pour rejoindre le chemin de wilaya (CW) n° 22 et à la RN 44 ouest,
- Bd Bouzaaroura : de largeurs variables, les rares constructions qui le délimitaient à ses extrémités nord et sud lui donnaient tantôt l'aspect d'un axe structurant tantôt l'aspect d'une simple voie qui permettait d'accéder à Bouzaaroura, un quartier érigé au sud de la ZHUN composé essentiellement de lotissements à caractère individuel,
- la RN 16 : cette voie rapide permettait soit d'accéder à la ZHUN par un embranchement, soit de l'éviter. Toutefois, il aurait été intéressant lors de la conception de la ZHUN de conjuguer ces deux entités ensembles (ZHUN et RN 16).

Le reste est une toile de voies moins importantes aux alignements hétérogènes et impasses qui se terminent occasionnellement par des parkings à ciel ouvert. Concernant les réseaux divers, leur raccordement s'effectuait toujours au plus court (voir plans 39 et 39 bis).

À ces griefs viennent s'ajouter d'autres que l'enquête a révélés à savoir :

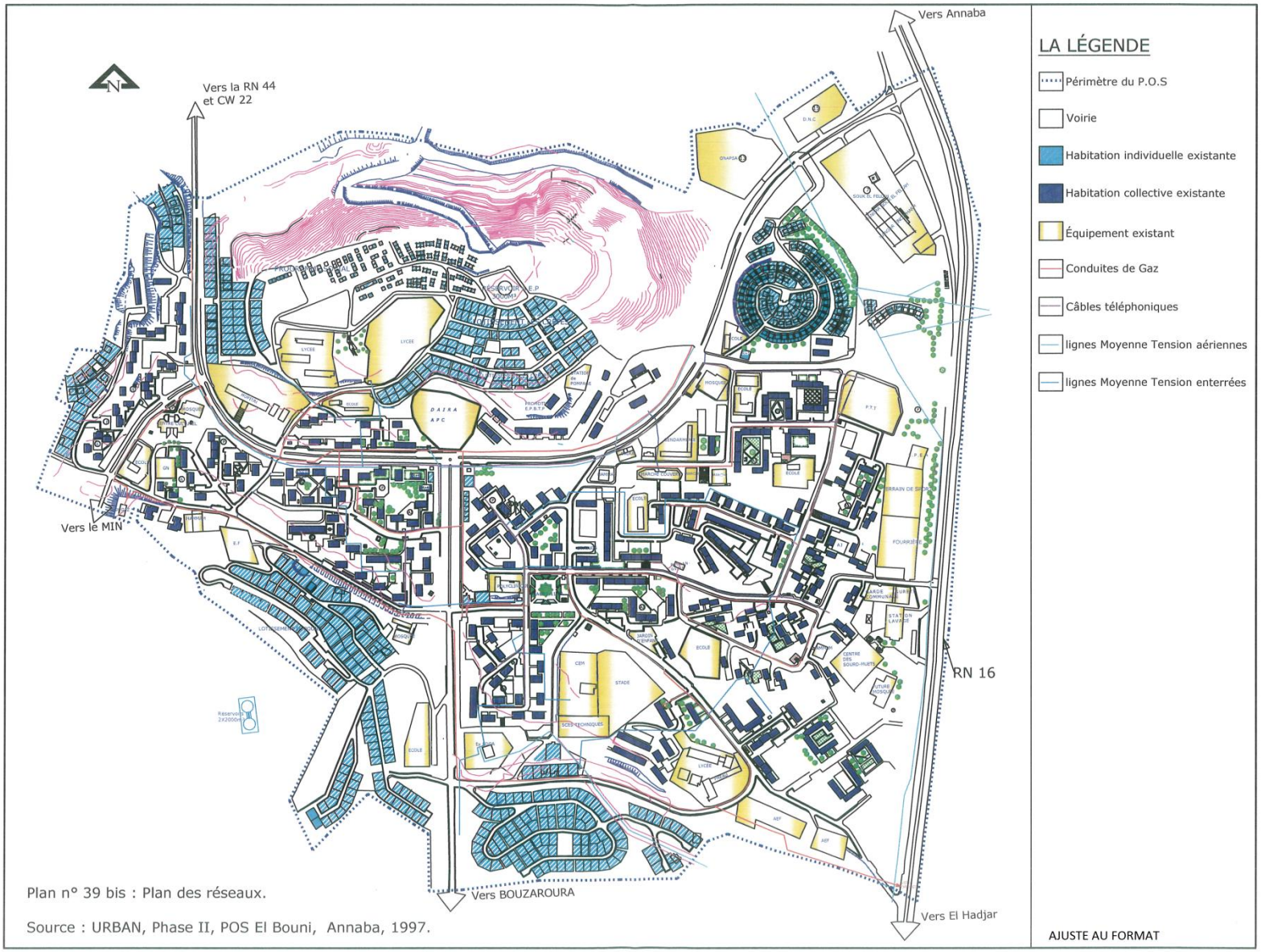
- l'éloignement relatif de la ville en l'absence ou l'insuffisance des moyens de transport individuel et en commun,
- des lieux anarchiques que les habitants rejettent,

[338] La petite valeur s'élève à 880,00 m² (petite placette), quant à la plus grande elle est de l'ordre de 10,34 ha (collectif et grands équipements) soit plus de 117 fois la petite valeur. Notons l'absence de continuité urbaine entre les constructions.



Plan n° 39: Plan des réseaux.

Source : URBAN, Phase III, POS El Bouni, Annaba, 1999.



Plan n° 39 bis : Plan des réseaux.

Source : URBAN, Phase II, POS El Bouni, Annaba, 1997.

- un cadre de vie désagréable en l'absence d'aménagements, d'espaces verts, de repères et de la hiérarchisation des espaces,
- l'inexistence du parcellaire, de la " *Rue* " et des lieux de rencontre. Il faut savoir que la seule place aménagée (petite et clôturée en plus) qui se trouvait dans la ZHUN ne constituait pas un lieu de regroupement qui permet de renforcer les liens sociaux, l'épanouissement et les échanges,
- l'étroitesse des logts doublée du manque d'isolation thermique et phonique.

À la question fondamentale : " *Doit-on refaire la ville ?* "[339] Le maître d'œuvre urbaine répond : " *non, plutôt la continuer.* "[340] Il est clair que raser une ville composée de plus de 4.800 logts âgés de moins de 30 ans serait inadmissible outre la crise du logt qui persiste. Sauf que pour la continuer, il faudra que la ZHUN présente des atouts forts (des avantages) qui permettront de réordonner l'espace et lui octroyer une forme (urbaine). Serait-ce possible ?

Dans un premier temps, le maître d'œuvre urbaine tente de s'attaquer à certains problèmes récurrents auxquels était confrontée la ZHUN/ACL El Bouni en proposant de :

- diminuer sa dépendance vis-à-vis d'Annaba (la ville-mère) en projetant les équipements manquants,
- remédier à la pollution à l'aide d'écrans verts, agrémenter les entrées de la ville et identifier les quartiers de l'agglomération,
- densifier et créer de l'emploi grâce aux activités,
- dynamiser les comités de quartiers.

Qu'advient-il alors des logts existants et des conditions d'habitabilité ? de la hiérarchisation des espaces ? des voies qui ne portent pas en elles les notions de *Rues* ? ... Il est clair que les problèmes de la ZHUN sont multiples et qu'il serait utopique d'aspirer à les régler en entier.

Les besoins en logt ont été évalué à plus de 3.300 répartis entre l'individuel et le collectif promotionnel et social pour une population qui atteindra les 53.142 habitants dans dix (10)

[339] URBAN. (1994). *Rapport phase I et II, POS El Bouni*. Annaba, Algérie. P 33.
[340] Ibidem.

ans[341] c'est à dire à moyen terme Quant aux équipements, ils furent renforcés dans le secteur public tels l'éducation, la santé, le sport et les loisirs, le socio culturel, l'administration mais également dans le secteur privé à savoir les services, les fonctions libérales, le commerce et les sièges sociaux d'entreprises. Un programme varié qui aurait assuré une mixité fonctionnelle sous tendant une certaine mixité sociale mais point d'activités génératrices de plus d'emplois.

Catégorie de l'équipement	**Équipement**	**Nombre**	**Surface (m²)**
Équipement éducatif	École Fondamentale	05	3.600 à 5.000
	Annexe École Fondamentale	03	1.400 à 3.400
	Technicum	01	30.000
	École de formation professionnelle privée	01	1.000
Équipement sportif et socio éducatif	Terrain de sport	01	6.000
	Salle de sport spécialisée	02	600 et 3.218
Équipement sanitaire	Centre de santé	01	800
	Salle de soins	01	350
	Clinique spécialisée privée	02	1.700
Équipement socio culturel et cultuel	Bibliothèque communale	01	800
	Jardin d'enfants	01	3.000
	Maison de jeunes	01	575
	Mosquée	01	2.400
	Salle de lecture	02	150 et 500
	Théâtre plein air	01	7.000
	Association culturelle et	01	250

[341] Concernant le long terme (20 ans), le PDAU prévoit un seuil de population de l'ordre de 100.000 habitants pour la ZHUN/ACL El Bouni. Source : URBAN. (1994). *Rapport phase I et II, POS El Bouni*. Annaba, Algérie. PP 33-34, 49-50.

	sportive		
Équipement de loisir, détente et tourisme	Hôtel urbain	02	1.700
	Jardin public (Espace vert)	01	15.000
	Cafétéria + crémeries (12) à intégrer dans le jardin public	01	/
	Espace vert	Selon disponibilité	10/ hab.
	Aire de jeux aménagées	Selon disponibilité	
	Piscine couverte	01	900
Équipement commercial	Centre commercial	03	1.000
	Commerce de première nécessité et artisanat	À intégrer	500 à 1.538
Équipement administratif et de services	Tribunal	01	1.000
	Bâtiment administratif et de services	03	1.000 à 1.700
	Station service	01	5.000
	Bâtiment multifonctionnel pour profession libérales	01	2.000
	Relais multiservices	01	5.500
	Siège d'entreprise et salon d'exposition/vent	01	57.000
Équipement édilitaire	Sûreté urbaine	01	1.000

Tableau n° 09 : Équipements projetés.
Source : URBAN. (1994). *Rapport phase I et II, POS El Bouni*. Annaba, Algérie. PP 44-45.

Toutefois, ce programme présente des insuffisances au vu de la grille théorique des équipements.[342] Cependant, il ne pourra être projeté dans sa globalité pour des raisons qui seront relatées plus loin.

En plus de la restructuration prônée par le PDAU de 1998[343] qui devait affiner le découpage foncier originel, le POS envisage également de :

- identifier un centre principal à renforcer par des centres secondaires,
- améliorer la structure urbaine et classer les voies par degré d'importance,
- conforter les fonctions résidentielle et commerciale et intégrer les fonctions libérales,
- requalifier la ZHUN, améliorer le cadre de vie, mettre en valeur l'ensemble du paysage urbain et apporter une touche artistique aux façades.

À travers ces principes (voir plan n° 40), le maître d'œuvre urbaine visait à créer une ville " *qui ne se compose pas uniquement de bâtiments, mais plutôt de l'espace urbain limité par des constructions. Cet espace a été jusque là négligé.* "[344]

Il s'agit, dès lors, de vérifier si ces orientations ont été possibles et donc concrétisables.

La tâche s'avère difficile voire impossible pour certaines dont la plus importante se rapporte à la restructuration, en cause :

- les réseaux divers qui vont dans des directions multiples sans pour autant suivre les voies (revenir aux plans n° 39 et 39 bis).

Toutefois, une question revient à l'esprit : est ce que le déplacement de ces réseaux serait viable dans la mesure où le redressement de ceux existants et la projection de nouveaux se

[342] CNERU. Op. cit. PP 27-31. Les secteurs touchés par ce manque sont : la santé (03 centres de santé), le sport (05 salles de sport), le socio culturel et cultuel (01 cinéma, 01 centre psycho pédagogique, 02 maisons de jeunes, 01 cimetière) et le tourisme (01 hôtel).
[343] URBAN. (1998). *Rapport phase III, PDAU intercommunal*. Annaba, Algérie. P 84.
[344] URBAN. (1994). *Rapport phase I et II, POS El Bouni*. Annaba, Algérie. P 46.



Plan n° 40: Les Principes d'Aménagement.
Source : URBAN (1994) : Rapport phase I, POS El Bouni, Annaba, P 33 bis. AJUSTÉ AU FORMAT

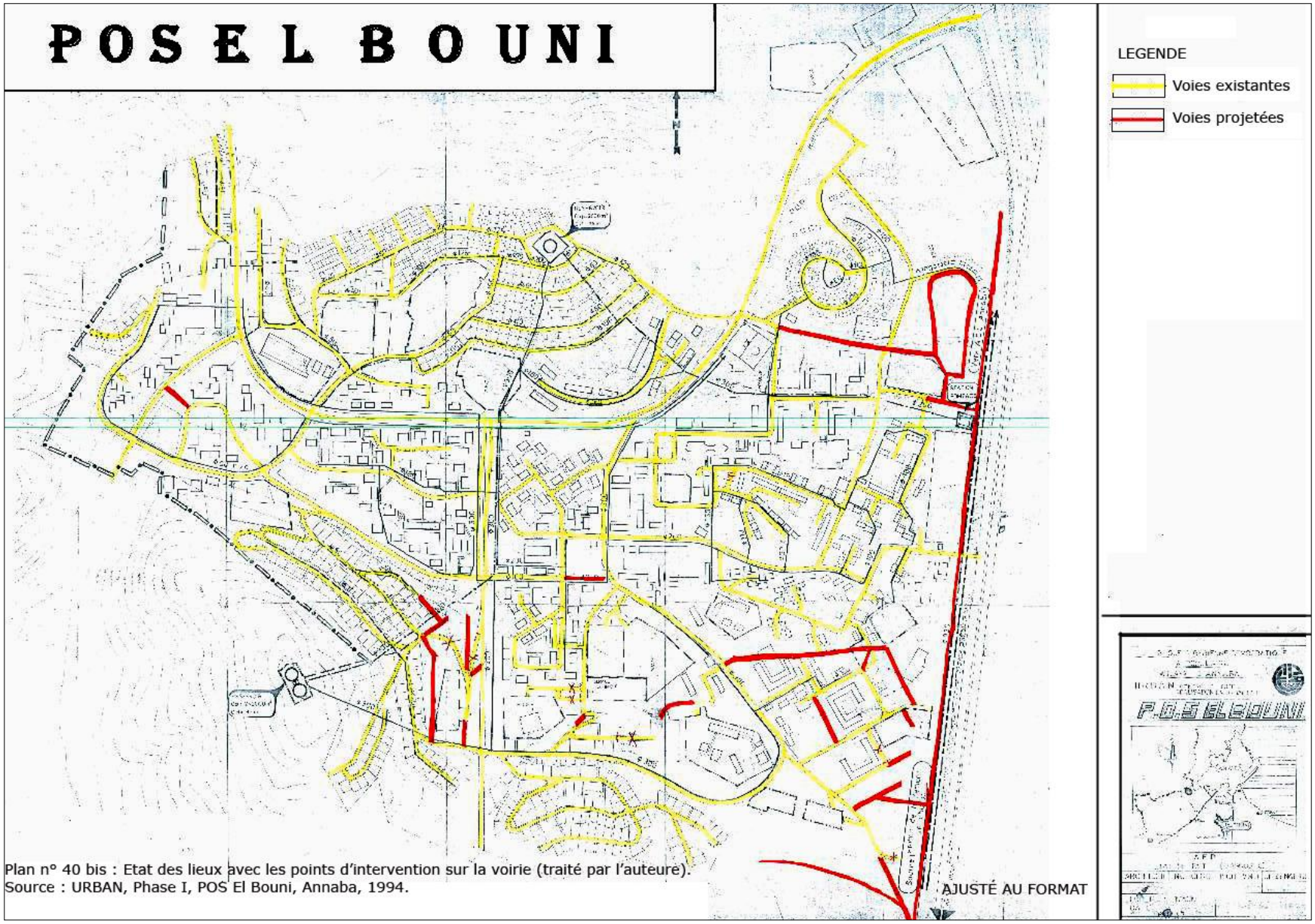
trouvent être onéreux[345] ? Si tel est le cas, le foncier ainsi récupéré aiderait à restructurer les lieux " *en soudant les immeubles solitaires les uns aux autres par d'autres blocs d'habitation pour former des îlots presque fermés qui détermineront à leur tour des rues traditionnelles* "[346] comme recommandé par Bohigas (2003). Sauf qu'un autre problème se profile à l'horizon, à savoir :

- les alignements hétérogènes des immeubles existants qui ne permettent pas la configuration de la rue (revenir au plan n° 38) et rendent difficile voire inutile leur insertion dans un parcellaire global.

Au final, seules de rares mailles-îlots situées au sud et à l'est ont fait l'objet de fractionnement (voir plan n° 40 bis). Ce qui a tout de même ramené leur taille moyenne à 2,26 ha[347] au lieu de 3,21 ha[348] mais sans aucune incidence sur la forme urbaine originelle. Quant au programme prévu des équipements, il s'est paradoxalement heurté au manque de disponibilités foncières et/ou à la topographie trop accidentée à savoir la maison de jeunes, la salle de soins, la salle de lecture, la bibliothèque communale, le théâtre plein air, le siège pour association culturelle et sportive, l'hôtel urbain, la piscine de même que le tribunal.

En ce qui concerne le reste, la forme irrégulière des mailles-îlots (en raison de la topographie), l'emploi d'un module régulier (en raison des techniques constructives usitées), les servitudes de passage des conduites, la forme irrégulière des assiettes foncières des équipements existants ont également contribué à la difficulté. Ainsi, les constructions projetées ne s'accordaient pas toujours avec les constructions existantes empêchant la constitution d'îlots fermés et par conséquent d'alignement sur les voies, ce qui était réalisable par endroits. Les éclats urbains (fruit de la conception originelle) n'ont donc pas permis de recomposer avec, afin de faire émerger une forme urbaine compacte, cohérente et homogène.

[345] Pour information, une conduite d'assainissement Ø 300 en ciment armé ordinaire à réaliser sur un linéaire de 100,00 m est estimée approximativement à 920.000,00 DA en juillet 2019 mais valait le 1/3 seulement (soit 363.550,00 DA) en février 2012. Source : Direction du Logement d'Annaba, Juillet 2019.
[346] Edelmann, F. Op. cit. P 32.
[347] Après restructuration, le petit îlot valait 880,00 m² quant au plus grand il valait 9,81 ha soit plus de 111 fois le petit îlot.
[348] Avant restructuration, le petit îlot valait 880,00 m² quant au plus grand il valait 10,34 ha soit plus de 117 fois le petit îlot.



Plan n° 40 bis : Etat des lieux avec les points d'intervention sur la voirie (traité par l'auteure).
Source : URBAN, Phase I, POS El Bouni, Annaba, 1994.

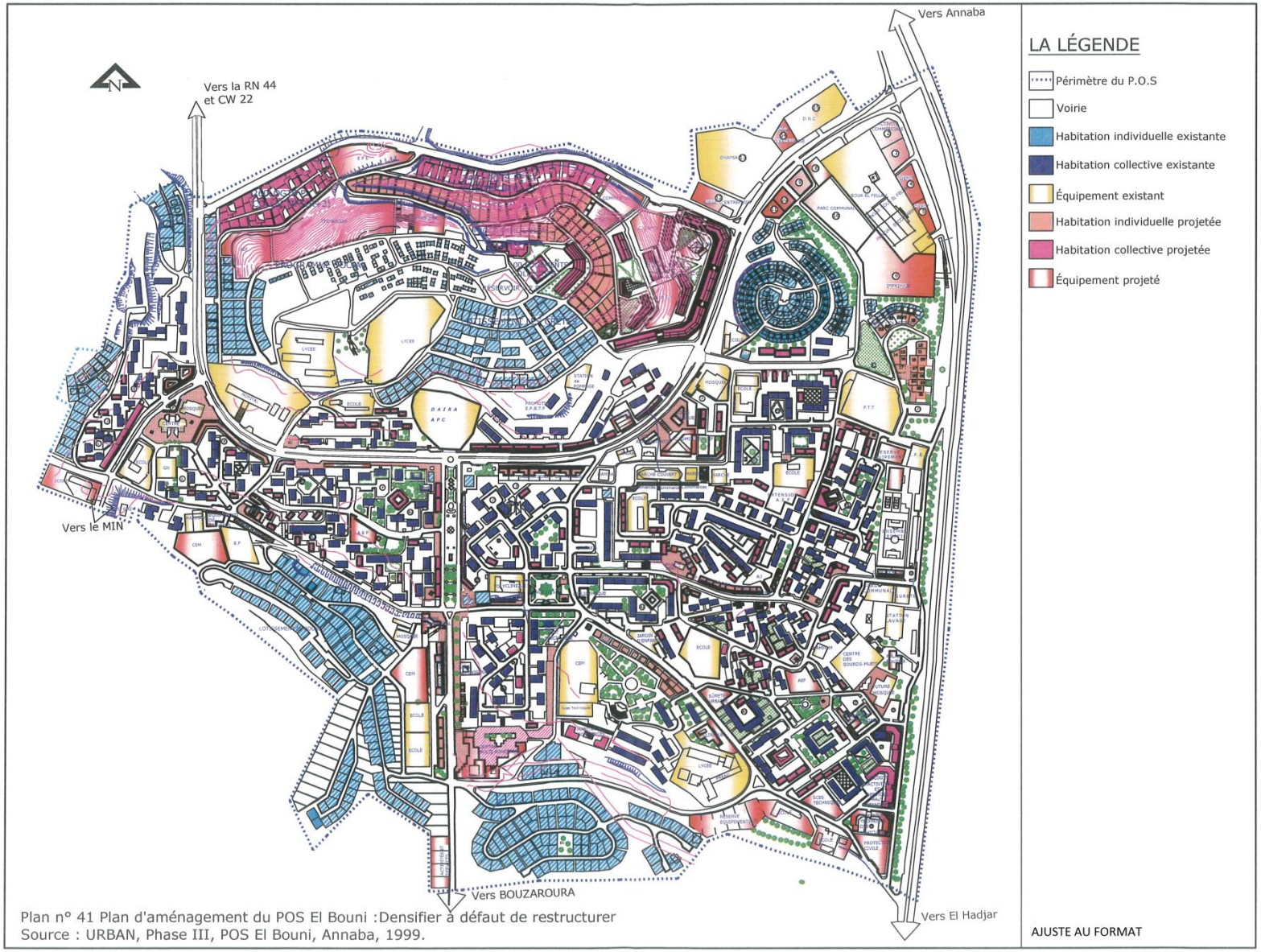
Faute de restructurer, c'est la densification qui a pris le dessus faisant hisser la densité au sol de 0,24 à 0,37 (voir plan n° 41). Une valeur qui reste malgré tout loin derrière celle des villes traditionnelles compactes qui oscille entre 0,50 et 0,70.[349] La perte en foncier se chiffre ainsi entre 23 et 59 ha. Des modules réguliers affectés au logt collectif ont été injectés solitaires ou contigus à d'autres quand le terrain le permettait ; souvent en simple emprise au sol dans les espaces résiduels. Quant aux équipements, le BET les a insérer dans des lots. Globalement, le désordre urbain s'est encore accentué.

Si le maître d'œuvre urbaine n'a pas pu restructurer la ZHUN/ACL El Bouni pour les multiples causes invoquées plus haut, il a toutefois ramené une nouveauté. Connaissant les ressources limitées des collectivités locales, il a proposé que l'aménagement des boulevards, terrasses, esplanades, places, etc. de même que l'édification des infrastructures sportives et socio culturelles soient dépendants de la vente aux enchères des terrains prévus pour les logements et équipements envisagés dans le cadre du POS. L'amélioration du cadre urbain aiderait selon le maître d'œuvre urbaine à faire affluer les investisseurs dans la ZHUN/ACL comme de coutumes dans d'autres pays. Sauf que la rareté du foncier à Annaba et la soif des habitants de construire après le long monopole exercé par l'État a créé un déferlement vers El Bouni ignorant l'insuffisance des aménagements dans cette dernière. Quel qu'en soit, l'absence d'un aménageur porte préjudice au projet de *ville* et hypothèque les POS. Actuellement, seul l'État peut financer la mise en œuvre de ces instruments à condition qu'il le décide. Et c'est toute la problématique du management des territoires qui est aussi pointée du doigt.

Cela dit, le maître d'œuvre urbaine a tout de même réussi à concrétiser certaines orientations quand cela était possible, notamment :

- la création d'un centre principal par le biais d'un Cours aménagé d'une série de kiosques, terrasses, jeux pour enfants et plantations. La vie y foisonne : il constitue un véritable lieu de rencontre, de sociabilité et de détente. Seul bémol, l'étroitesse des arcades commerçantes formées par une série de constructions intégrées sur une seule de ses rives,

[349] Revenir au tableau indicatif n° 02 des densités cité dans le chapitre II qui traite de la ville moderne ou l'apogée des grands ensembles de la présente recherche à la page 59.



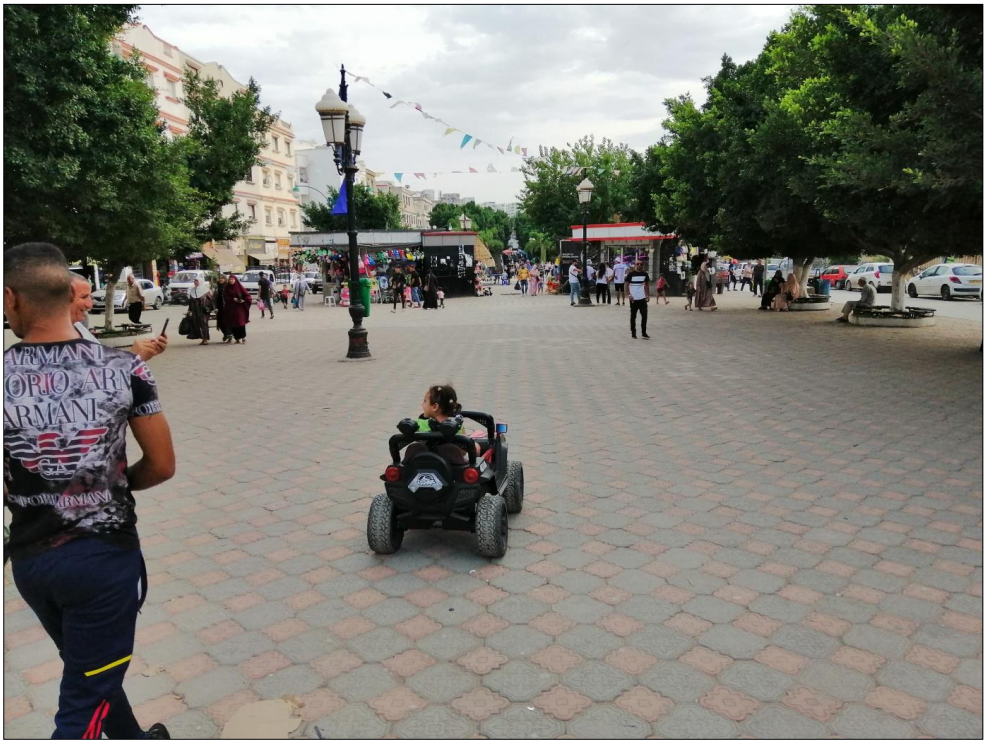
Plan n° 41 Plan d'aménagement du POS El Bouni :Densifier à défaut de restructurer
Source : URBAN, Phase III, POS El Bouni, Annaba, 1999.

- la hiérarchisation des voies en injectant des lotissements à usage mixte (logts et commerces) essentiellement sur les axes structurants de la ZHUN/ACL El Bouni (Bd du 1er Novembre 1954 et Bd Bouzaaroura) assurant la mixité fonctionnelle. Les constructions sont contigües et alignées sur les voies, ce qui génère la continuité urbaine (voir plan n° 42). Seul bémol, ces constructions étaient réalisables à certains endroits et non sur tout le linéaire de ces Bds,[350]
- la liberté de conception grâce aux techniques constructives contemporaines qui permettent un gain de temps.



Le cours d'El Bouni : alignement des constructions sur la rive gauche, ce qui fut impossible sur la rive droite en raison des immeubles de la ZHUN. Les arcades sont de mise mais étroites et encombrées par les poteaux et les marchandises des commerçants.
Source : Auteure, Octobre 2022.

[350] En cause l'hétérogénéité de l'implantation des constructions tantôt rapprochées des voies, tantôt éloignées mais pas assez pour permettre l'implantation d'autres afin de rectifier le désordre.

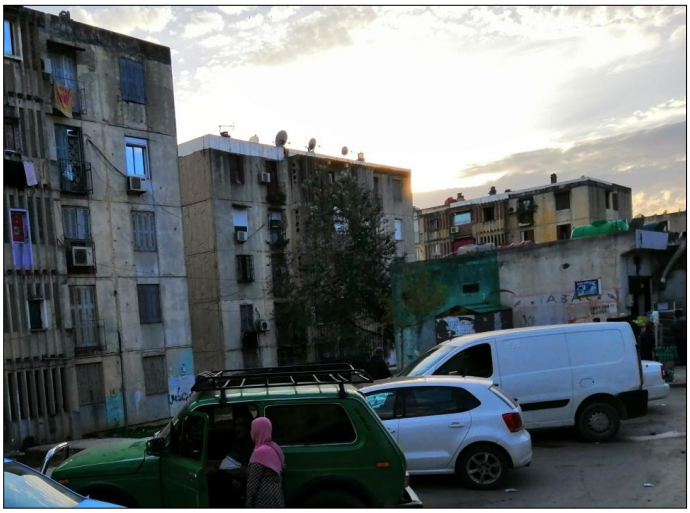


Le cours d'El Bouni : un haut lieu de sociabilité : plantations, mobiliers urbains, luminaires, kiosques (buralistes et cafetiers. Ces derniers ne profitent malheureusement qu'à la gente masculine), jeux pour enfants, etc.
Source : Auteure, Octobre 2022.





Projection-réalisation de quelques locaux commerces en alignement du Boulevard du 1er Novembre 1954, un axe important.
Source : Auteure, Octobre 2011, Octobre 2022.





Les locaux commerciaux assurent partiellement la continuité urbaine sur le Bd du 1er Nov. 1954 : l'étroitesse du terrain nécessaire à ces implantations a donné lieu à de petits locaux et des trottoirs étroits et encombrés.
Source : Auteure, Octobre 2022.





Projection de lotissements d'habitations avec commerces intégrés
en alignement du Bd Bouzaaroura.
Source : Auteure, Octobre 2011, Octobre 2022.





Boulevard Bouzaaroura : les alignements sur la voie n'étaient pas possibles sur tout le linéaire en raison des implantations hétérogènes des immeubles ZHUN. Au milieu de la photo de droite apparaissent les palmiers et ficus du cours d'El Bouni.
Source : Auteure, Octobre 2022.



La RN 16 vers Annaba-ville-mère. Présence de la fourrière communale à l'entrée de la ZHUN/ACL El Bouni que le POS a prévu de remplacer par des terrains de sport. Il faut rappeler qu'à l'origine, la RN 16 devait permettre simplement l'accès à la ZHUN sans l'intégrer dans la conception de cette dernière.
Source : Auteure, Octobre 2022.



Accès à la ZHUN El Bouni depuis la RN 16 (en direction d'El Hadjar-ville secondaire) : en toile de fond la tour de logts promotionnels.
Source : Auteure, Octobre 2022.



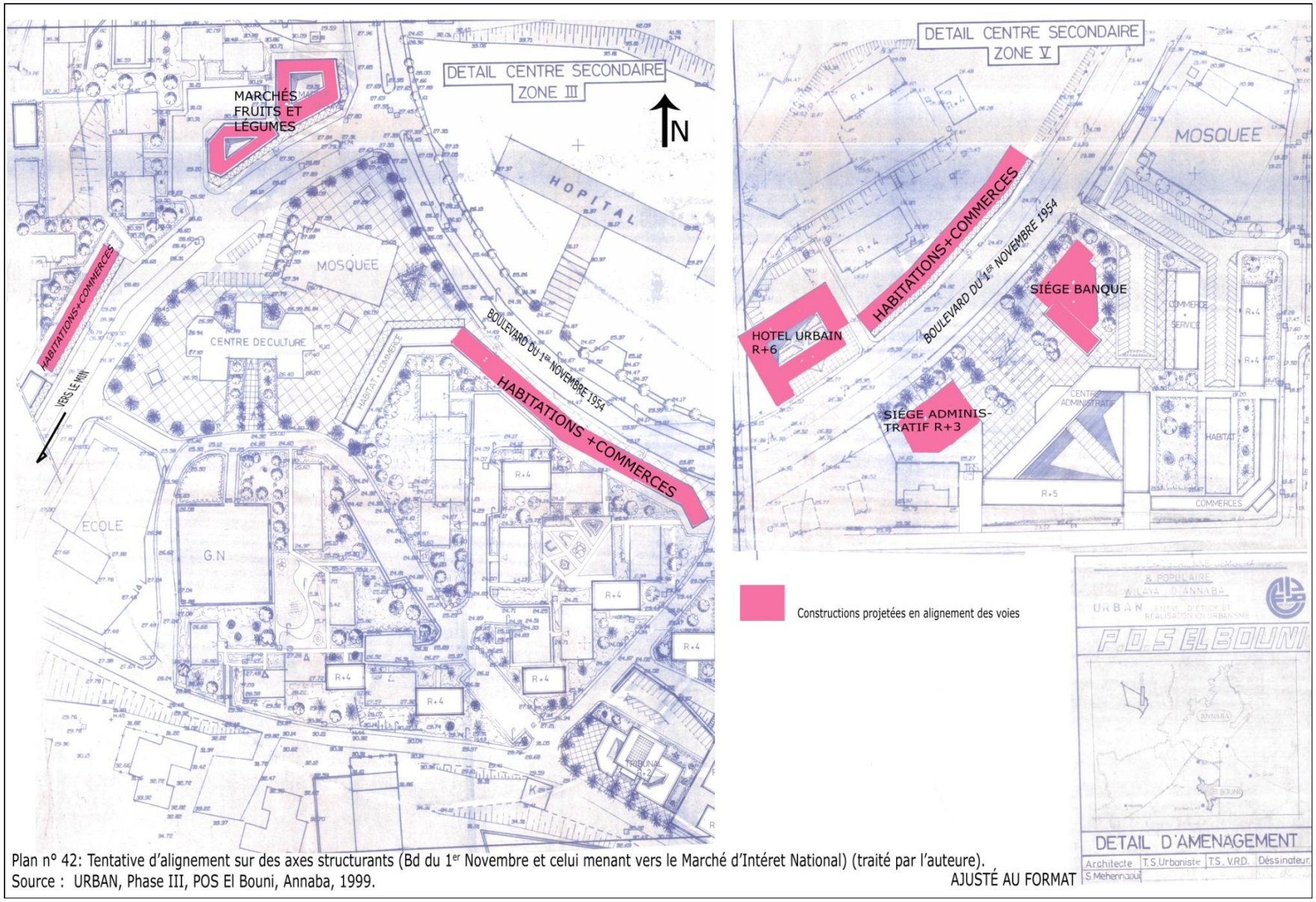
La tour de logements promotionnels qui donne sur la RN 16 : elle fait office de point d'appel.
Source : Auteure, Octobre 2022.



Bd du 1er Nov. 1954 : les constructions programmées par le POS au niveau de ce talus ont été abandonnées en raison de sa forte dénivelée. Il sera traité et minéralisé au final. (Revenir à la photo de 1994-P 211).
Source : Auteure, Octobre 2022.



Bd du 1er Nov. 1954 : la projection de ce lotissement de constructions intégrées (prévu bien avant l'étude du POS) sur une seule rive en face du talus a ramené de la vie et assuré une certaine dynamique urbaine.
Source : Auteure, Octobre 2022.



Plan n° 42: Tentative d'alignement sur des axes structurants (Bd du 1er Novembre et celui menant vers le Marché d'Intéret National) (traité par l'auteure).
Source : URBAN, Phase III, POS El Bouni, Annaba, 1999. AJUSTÉ AU FORMAT

Cependant, il est important de signaler que la mise en œuvre du POS ZHUN/ACL El Bouni s'est heurtée à des problèmes de taille hypothéquant une série de terrains, à savoir :

- la projection de lots sur des réseaux dont on ne connaissait pas l'existence.[351] Ils apparaitront pendant les fouilles,
- la forte dénivelée de quelques lots à bâtir,
- la superposition par endroits des propriétés revenant à la commune et l'URBAN[352] en raison de l'ignorance des limites séparant les deux (02) propriétaires,
- les riverains qui considèrent que les espaces libres jouxtant leurs immeubles sont des prospects et donc inconstructibles,
- l'insuffisance de certains prospects portés sur le plan de composition. Ce qui remet en cause l'exactitude du relevé topographique,
- etc.

Tout cela a contraint les autorités à réviser le POS en 2005 avant même la fin de sa validité. La nouvelle étude allait être plus confrontée à une problématique du foncier[353] plutôt qu'à une problématique urbanistique. Il fait actuellement l'objet d'une deuxième révision sur fond communal[354] afin de dégager encore des assiettes foncières pour des raisons qui diffèrent de celles de la première fois.

Enfin, il est important de noter que la conception de la zone nord affectée à l'extension de la ZHUN/ACL El Bouni a tenu compte de quelques critères urbanistiques de la ville classique à travers :

- la voirie qui structure l'espace,
- le découpage foncier en îlots et parcelles,
- la mitoyenneté des immeubles ouverts sur des cours intérieures et alignés sur les voies créant la continuité urbaine,

[351] La perte des archives et/ou l'absence des plans de recollement en sont les principales causes.
[352] La zone d'El Bouni n'a été cadastrée qu'à partir de 2010. Source : Direction du Cadastre d'Annaba, Décembre 2011.
[353] En effet, les assiettes foncières, rendues inconstructibles pour de nombreuses raisons, devaient être remplacées par de nouvelles afin d'indemniser leurs propriétaires.
[354] Source : DUAC Annaba, Novembre 2021.

- la projection d'équipements contigus aux blocs d'habitation renforçant à leur tour la continuité du bâti,

ce qui garantit une exploitation judicieuse du foncier. Or en réalité, il en fut autrement. En effet, les îlots à cours ont fait place à des constructions isolées sauf dans de rares cas renouant avec la ZHUN. Ce qui prouve une fois de plus le décalage entre les villes projetée et réalisée.



L'extension d'El Bouni dans le cadre du POS de 1999 : les premières tours au lieu et place des îlots à cours. Elles sont dissociées et non reliées entre elles, ce qui n'assure pas la continuité urbaine.
Source : Auteure, Octobre 2022.



L'extension d'El Bouni dans le cadre du POS de 1999 : les tours qui ont été érigées bien plus tard sont également dissociées mais reliées entre elles par des blocs, une assise ou un sous-bassement sur les trois premiers niveaux qui assure la continuité urbaine.
Source : Auteure, Octobre 2022.

Concernant les droits à construire imposés par le POS aux futurs constructeurs, ceux qui auraient induit un tant soit peu un tissu compact et harmonieux se rapportent à :

- la contiguïté des constructions[355] et au prospect (H = L)[356] par rapport à un alignement défini préalablement.

Or dans le cas de la contiguïté, celle-ci revêt la mention aléatoire et non obligatoire. Quant au prospect, les alignements dans la ZHUN sont malheureusement hétérogènes ou inexistants et rendent difficile voire impossible son application.

D'une manière générale, la restructuration et la mise en ordre urbain préconisées par le PDAU intercommunal et le POS afin de transformer la ZHUN/ACL El Bouni en une *ville* n'ont pu aboutir à cause du taux élevé de (dé)composition urbaine originelle outre les contraintes insurmontables rapportées antérieurement. L'opération s'est plutôt soldée par une densification quantitative des espaces résiduels sans que les nouvelles constructions ne soient soudées avec les anciennes pour former des îlots fermés ou presque et des rues. L'intervention a nuit aux résidents et aux nouveaux attributaires de même qu'à la ZHUN/ACL El Bouni qui a vu accroitre son désordre urbain.

La reconquête de ces territoires déstructurés s'avère donc très complexe et compliquée mais pas insurmontable. Elle aurait nécessité beaucoup de moyens financiers mais surtout de la volonté politique qui réunit les conditions permettant cette reconquête.

Dans tel cas, fallait-il s'atteler à réaliser l'extension de la ZHUN/ACL El Bouni telle que prévue par le POS c'est-à-dire en reproduisant le modèle de la ville classique compacte et restreindre la ZHUN à la réhabilitation du bâti et des espaces extérieurs par le biais de l'amélioration urbaine. Tel était le cas de l'opération pilote portant sur la requalification de certaines ZHUN à travers le territoire national, initiée par l'État en 2003 et relatée au chapitre V de la présente recherche. Ce dernier traitait en partie des solutions préconisées pour les ZHUN[357] des années 1970, une opération financée à hauteur de 75% sur les deniers publics. La restructuration n'a malheureusement eu aucune incidence sur la forme urbaine ; la réhabilitation des espaces publics aurait sans doute donné de biens meilleurs résultats.

[355] URBAN. (1999). *Rapport phase III, POS El Bouni*. Annaba, Algérie. P 10. Article 07, alinéa a.
[356] URBAN. (1999). *Rapport phase III, POS El Bouni*. Annaba, Algérie. P 13. Article 14.
[357] Revenir à la page 143 de la présente recherche.

Ou alors fallait-il intervenir sur les tissus anciens existants qui regorgent de friches urbaines ou bien ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation ailleurs que la ZHUN pour juguler les besoins en logt et équipements malgré les difficultés financières auxquelles le pays était confronté en cette période ? Des questions qui resteront malheureusement sans réponses.

4-2- Les ZHUN Plaine Ouest I et II (P.O.) :

Genèse :

La pénurie accentuée du logement au niveau de la ville d'Annaba dont la conséquence fut la prolifération des bidonvilles a poussé les autorités à examiner les moyens les plus efficaces afin de remédier à cette situation à travers la production massive du logement pour répondre à la forte demande en logement social.

À cet effet et parallèlement à la ZHUN Hippone I, il était prévu toujours dans le cadre du deuxième plan quadriennal (1974-1977) la réalisation des programmes de logements suivants:

- 1.375 logements de type A, B et C[358] sur une superficie de 33 ha dénommé P.O. I,
- 4.150 logements de type A, B et C sur une superficie de 115 ha dénommé P.O. II,

Soit un total de 5.525 logements dont 4.420 sociaux, le tout sur une superficie de 148 ha. Ces logements allaient accueillir une population de plus de 33.000 habitants,[359] une taille qui rappelle celle de la ZHUN Hippone I (voir plan n° 43).

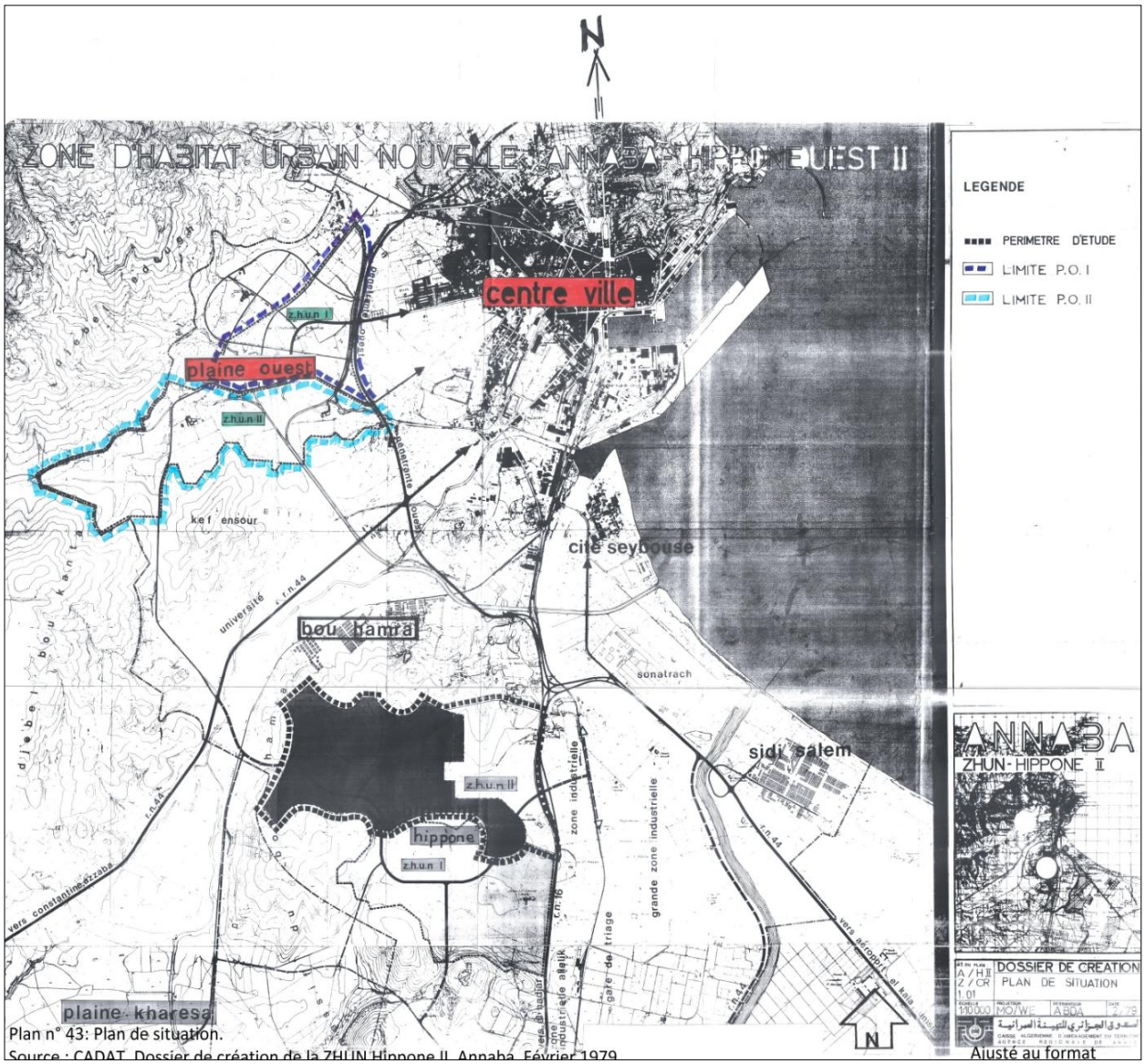
Il aurait également été question de 5.800 logements de plus qui allaient constituer la P.O. III sur une superficie de 140 ha totalisant 11.325 logements sur 288 ha.[360]

Située à l'ouest de la ville d'Annaba, la P.O. est limitée :

- au nord et à l'ouest par le massif de l'Edough,
- au sud par le massif de Bouhamra rebaptisé plus tard Boukhadra,
- à l'est par les banlieues d'Annaba.

[358] Ces lettres renvoient à des typologies différentes de logements :
- Type A : logts améliorés à réaliser en immeubles collectifs (20 %),
- Type B : logts économiques à réaliser en immeubles collectifs (55 %),
- Type C : logts économiques à réaliser en constructions individuelles horizontales (25 %),

[359] Pour un TOL de 6. Source : CADAT. (1975). *Rapport d'orientation El Bouni - Plaine Ouest*. Annaba, Algérie. PP 1, 7-8.
[360] Ibidem.



Plan n° 43: Plan de situation.
Source : CADAT, Dossier de création de la ZHUN Hippone II, Annaba, Février 1979

Ajusté au format

Elle était considérée comme étant un réservoir foncier de 800 ha[361] de la ville d'Annaba. À l'origine, la P.O. servait essentiellement à l'agriculture. Malgré cela, le choix de son urbanisation était justifié par le fait que cette zone pouvait permettre l'extension continue[362] de la ville et à moindre coût en raison d'une faible topographie comparativement aux zones montagneuses nord/ouest réduisant ainsi considérablement les frais d'aménagement ; mais aussi par la proximité des grands axes de circulation notamment le chemin de wilaya (CW) 22 au nord et les RN 16 et RN 44 respectivement au sud et à l'ouest d'Annaba. Ce qui allait lui assurer les services des équipements de cette dernière mais aussi ceux déjà existants à cheval entre ces deux entités tels :

- le complexe social Sonatrach,
- le centre de formation professionnel d'Annaba (CFPA),
- les hôpitaux Dorban et Er'Razi,

lui évitant la ghettoïsation[363]. Inversement, la ville d'Annaba allait s'assurer à son tour une continuité fonctionnelle au niveau de la P.O. En outre, le patrimoine forestier déjà existant au niveau de cette dernière pouvait également participer à son aménagement notamment les bosquets et les quelques longues allées bordées de peupliers[364] traversant la P.O. du nord au sud et d'est en ouest, appelés à être sauvegardés car jugés bénéfiques à plus d'un titre (climatologique, écologique, psychologique, etc.).

Il y a lieu de signaler que l'aménagement de la P.O. était au début tributaire de la décision d'implanter une université et trois cités universitaires pour accueillir près de 7.400 étudiants sur une superficie de 175 ha.[365] La CADAT, BET en charge de la conception de la P.O. avait proposé et défendu l'implantation d'un tel équipement aussi près de la ville pouvant avantager cette première. Ainsi, l'université considérée comme " *cellule d'élites* "[366] profiterait au même titre que la P.O. des équipements existants dans la ville d'Annaba et inversement créant une dynamique socio économique en plus de l'impact psychologique que cela induirait, au lieu de la rejeter hors de la ville comme de coutume pour les campus universitaires dans certains pays

[361] CADAT. (1975). *Rapport d'orientation El Bouni - Plaine Ouest*. Annaba, Algérie. P 4.
[362] Une extension continue plus fictive que réelle ce qui sera démontré ultérieurement.
[363] En ce temps déjà, les professionnels et spécialistes avaient soulevé critiques et craintes quant à la manière d'aménager les zones d'expansion d'Annaba appelées à résorber la crise de logement. Ainsi en page 4 du rapport d'orientation El Bouni - Plaine Ouest. sus indiqué, il est dit que " *souvent elles ont été créées d'une manière trop précipitée entraînant des conséquences très négatives pour les équipements publics et privés surtout pour leurs habitants* " et projettent des études en tenant compte des aspects quantitatifs mais aussi qualitatifs.
[364] Ce qui a valu à la P.O. d'être baptisée « Cité des peupliers ou Safsaf ».
[365] Ibidem.
[366] CADAT. (1975). *Rapport d'orientation El Bouni - Plaine Ouest*. Annaba, Algérie. P 5.

européens. Malheureusement, c'est cette dernière option qui fut retenue en définitive[367] balayant du coût les principes conceptuels préconisés pour ce grand projet rappelant la ville classique à savoir :

- la centralité et l'adaptation à la forme du terrain pour l'université,
- l'intégration des cités universitaires aux quartiers d'habitat environnants,

afin d'éviter " *les ghettos monofonctionnels d'élites.* "[368]

Quant aux équipements prévus pour ces nouveaux quartiers de la P.O., à population égale un programme d'équipement identique. Ainsi, la P.O. sera dotée du même programme d'équipement prévu pour la ZHUN Hippone I se rapportant à :

Catégorie de l'équipement	**Équipement**	**Nombre, surface ou capacité**
Équipement éducatif	École	09
	Lycée	01
Équipement sportif et socio éducatif	Piscine	08,20 ha
	Plateau d'éducation physique et sportif (PEPS)	04 PEPS
Équipement sanitaire	Polyclinique	0,40 ha
	Salle de soins	0.10 ha
	Hôpital	104 lits
	Salle de consultation	06 salles
Équipement socio culturel et cultuel	Crèche	0,50 à 01 ha
	Jardin d'enfants	06
	Maison de jeunes	0,50 ha
	Maison de vieillards	96 résidents
	Bibliothèque	0,10 ha

[367] L'université fut implantée à Sidi-Amar à 11 km au sud de la ville d'Annaba. Seules les cités universitaires furent implantées à la P.O. (deux à l'intérieur et la troisième en limite extérieure).
[368] CADAT. (1975). *Rapport d'orientation El Bouni - Plaine Ouest.* Annaba, Algérie. P 6.

	Organisation de masse Mosquée Salle de spectacles et cinéma	0,60 ha 0,40 ha 550 places
Équipement de loisir, détente et tourisme	Espace vert (EV) Hôtel	27,42 ha 150 lits
Équipement commercial	Marché couvert Marché en plein air	0,10à 0,20 ha 0,10à 0,20 ha
Équipement administratif	Administration communale PTT Protection civile Darak El Watani	0,30à 0,50 ha 0,60 ha 0,20 ha 0,50 ha

Tableau n° 10 : Programme des équipements de la ZHUN P.O. I et II.
Sources : CADAT. (Mai 1975). *Rapport d'orientation El Bouni - Plaine Ouest*. Annaba, Algérie. P 10.
CADAT. (Mai 1975). *Dossier de création de la ZHUN Hippone I*. Annaba, Algérie. Annexe PP 1-2.

Ce programme devait en théorie produire des logements intégrés dans un cadre urbain agréable et viable doté de commodités à savoir : des équipements publics divers, des espaces verts, des aires de jeux, des parkings. Mais en réalité, seuls les logements sortirent de terre dans un premier temps et le reste n'a suivi que très tardivement.



L'axe principal permettant l'accès à la ZHUN P.O. depuis la voie V1, une des trois voies qui la ceinture.
Source : Dahmani, S. (1987). *Annaba, Ville d'histoire et de civilisation*. Annaba, Algérie : Édité par l'Office de la Culture.

Conception du modèle urbanistique :

L'absence d'archives a fait que seule la P.O. I sera relatée dans un premier temps. L'aménagement de cette dernière n'a pas dérogé à la règle des G.E. (voir plan n° 44) c'est-à-dire qu'il se résume en un parcellaire[369] massif et hétérogène puisque la petite parcelle ne dépasse pas 1.320 m² quant à la plus grande, elle atteint facilement 12 ha. Leur moyenne avoisine 1,92 ha. Il y a lieu de noter que le parcellaire se confond à l'îlotage. Dans ces parcelles/îlots viennent se loger les constructions non contiguës, compactes ou éclatées pour les équipements ; en forme de barres, de U ou de O (autour d'un espace vert aménagé) pour les logements grâce à des modèles réguliers répétitifs et rigides en raison des systèmes constructifs préfabriqués TUNNEL et PASCAL. Et c'est une entreprise allemande à savoir la BUM[370] qui a amorcé la réalisation de la P.O. I à travers le programme des 1.276 logts, suivie par les sociétés nationales de bâtiment à savoir : l'EBAN, l'ECOTEC, l'EPBTP[371] qui prirent en charge le reste des programmes toujours selon un procédé de réalisation préfabriqué engendrant monotonies urbaine et architecturale.

Une conception qui a induit des zones monofonctionnelles dont la conséquence est la transformation le soir du centre en une zone morte contrairement à ce qu'aurait produit la mise en place de logements intégrés de commerces et/ou d'activités.

[369] Malheureusement en l'absence des limites cadastrales antécédentes, il est impossible de comprendre la logique de cette structuration si toutefois ces dernières y furent prises en considération.
[370] BUM : *Beton und Monierbau* (Béton et Monierbau). Cette présence étrangère a marqué les esprits et a fait que la P.O. est également appelée « Cité des allemands ».
[371] EPBTP : Entreprise Publique de Bâtiment et de Travaux Publics.



Plan n° 44 : Plan d'aménagement Plaine Ouest I.
Source : CADAT, Dossier d'exécution de la P.O., Annaba, Décembre 1975.

Ajusté au format

De forme triangulaire, la P.O. I a été ceinturée par trois (03) voies primaires (voir plan n° 46). La première (V1) longe la pénétrante ouest, de même que le canal de ceinture qui récolte les eaux des oueds en amont à savoir les oueds Forcha et Zaafrania. Quant à la seconde voie (V2), elle passe par l'hôpital Er'Razi. Elle fera ultérieurement l'objet d'un dédoublement et sera rattachée au CW 22 qui relie les entrées sud et ouest à la zone nord (les plages) de la ville d'Annaba. Ces deux voies se rejoignent peu avant le rond point dit du Pont blanc au nord et sont reliées entre elles par la troisième voie (V3) au sud. L'accès principal à la P.O. I se fait à partir du centre ville d'Annaba en passant par ses banlieues, par une voie primaire plus large que les précédentes. Elle fait la continuité avec le boulevard du Gazomètre (ex boulevard d'Afrique) et surplombe la pénétrante ouest. Cet axe principal desserre la majorité des équipements du futur centre de la P.O. I. Le reste est un ensemble de voies secondaires reliant les unités de voisinage[372] (UV) entre elles et tertiaires permettant l'accès aux logements. Or, l'absence du baptême des voies accentue l'anonymat puisque les quartiers portent comme noms les programmes de logements qui les composent (1276, 687, 600, etc.) ce qui n'aide pas à se repérer et encore moins à s'identifier au lieu.

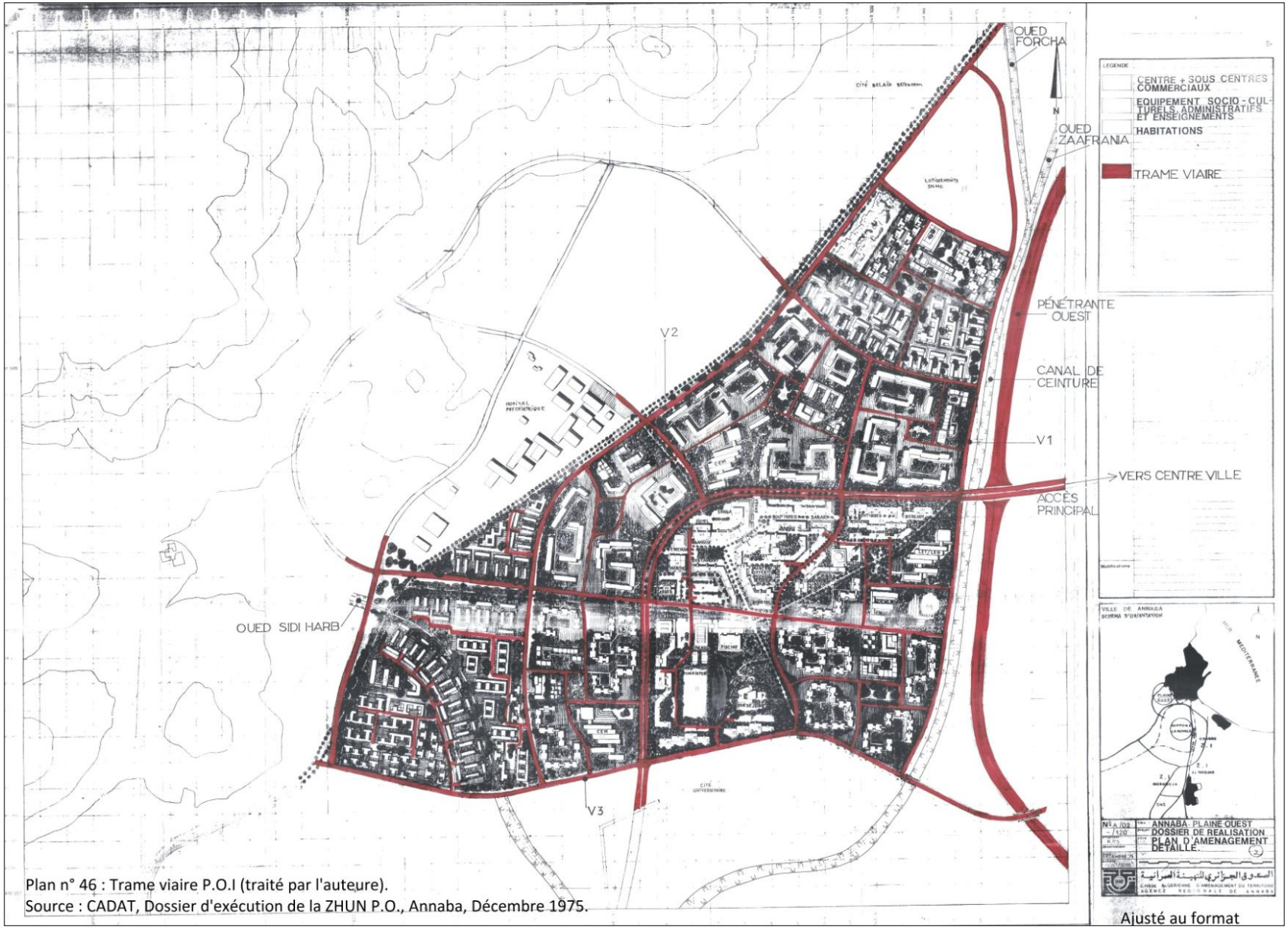
Toutefois, la particularité de la P.O. I par rapport à la ZHUN Hippone I est :

- Cette composition urbaine (voir plan n° 47) dont il résulta des îlots semi ouverts.[373] Malheureusement, ces derniers ne conjuguent pas avec la voirie malgré une topographie favorable (quasi plate, certes facile à urbaniser mais plus difficile à assainir nécessitant des aménagements spécifiques et une prise en charge régulière du réseau hydraulique et hydrographique) résultat de l'utilisation excessive de l'angle droit dans un terrain où les mailles-îlots sont irréguliers.
- La formation d'un noyau central dédié aux commerces et services (administratif, sportif, édilitaire, de loisir, culturel, cultuel, sanitaire, etc.) autour duquel graviteront les futures UV où il n'y a projeté que des équipements éducatifs [Collège d'enseignement moyen (CEM)[374]]. Chaque UV évolue autour d'une place centrale

[372] L'unité de voisinage (UV) est un concept utilisé au cours des années 1930 aux États-Unis et appliqué en Europe. Elle comprend entre 2.000 et 4.000 logts, des équipements essentiels : éducatif, commercial, communautaire, religieux, etc. Conçue à l'échelle du piéton, l'UV est définie par l'aire d'influence de l'école primaire et les commerces de première nécessité. Source : Merlin P. et Choay F. Op. cit. P 679.

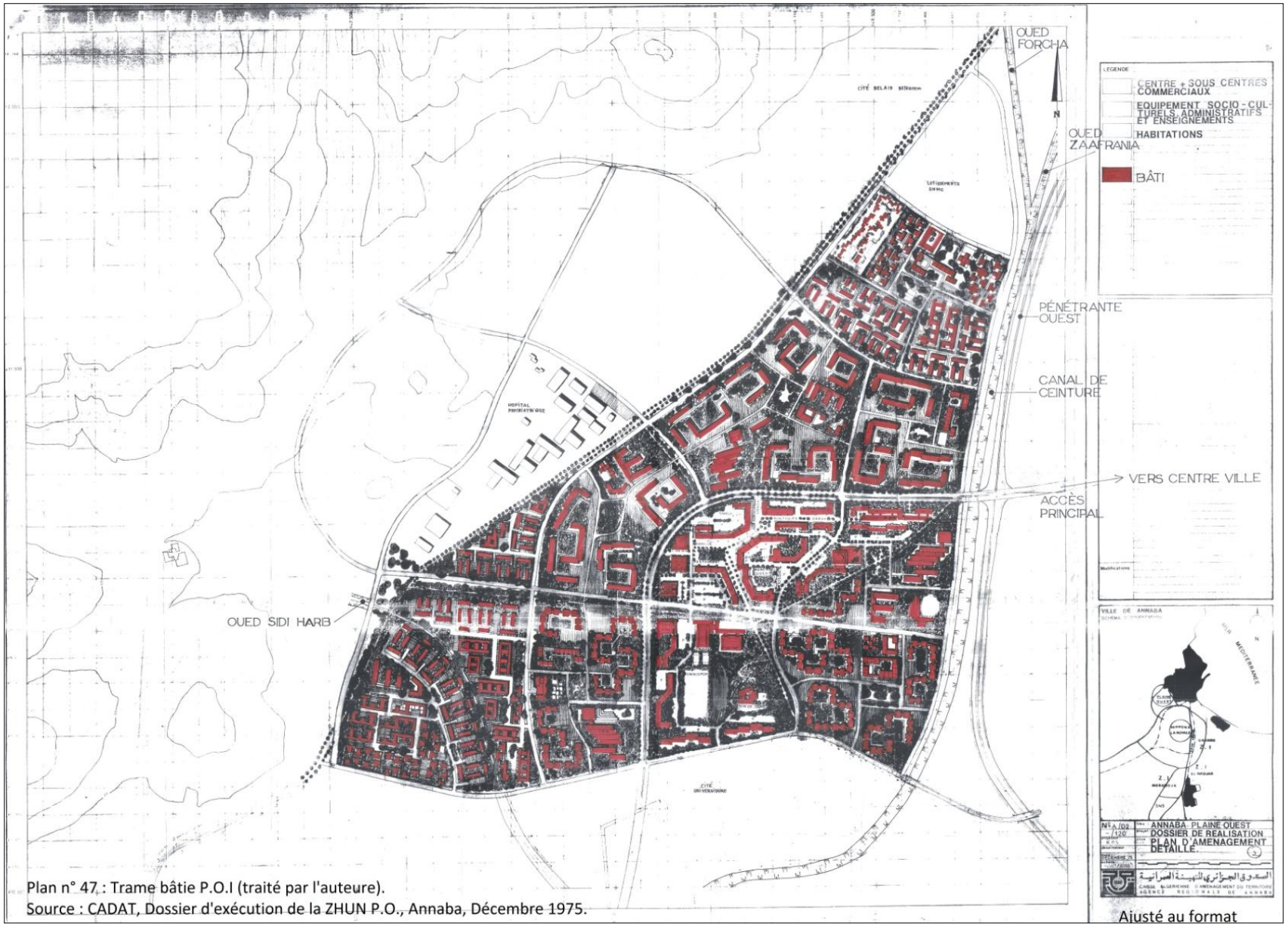
[373] Cette conception qui rappelle les îlots à cour du 19e s. aurait été favorable à une recomposition urbaine ultérieure en vue de sa restructuration lui assurant les caractères de ville.

[374] Les collèges d'enseignement moyen furent remplacés plus tard par les annexes écoles fondamentales (AEF).



Plan n° 46 : Trame viaire P.O.I (traité par l'auteure).
Source : CADAT, Dossier d'exécution de la ZHUN P.O., Annaba, Décembre 1975.

Ajusté au format



Plan n° 47 : Trame bâtie P.O.I (traité par l'auteure).
Source : CADAT, Dossier d'exécution de la ZHUN P.O., Annaba, Décembre 1975.

Ajusté au format

aménagée en espace vert (EV) détourné plus tard au profit de logements ou équipements.

- Le tout est noyé dans un écrin de verdure rappelant les cités jardins, outre l'intégration de oued Sidi Harb dans la composition urbaine.

Malgré ces atouts favorables à la formation de quartiers aux caractéristiques urbaines, le résultat est un ensemble d'éclats urbains générant une densité de 0,14 causant une perte préjudiciable d'espaces qui a profité en partie à l'informel par l'aménagement de jardins et/ou terrasses aux pieds des immeubles et des commerces ainsi que de constructions illicites (extensions de kiosques entres autres, baraques, etc.). Ceci s'explique par l'absence de l'imbrication des trois éléments fondamentaux qui caractérisent le tissu urbain à savoir : les trames parcellaire, viaire et bâtie évitant la formation des espaces résiduels.

L'urgence de la situation peut-elle justifier un tel gaspillage du foncier dont les conséquences sont fâcheuses à plus d'un titre : sur le plan économie du foncier et donc du développement durable mais aussi sociologique et psychologique ? Rien n'explique une telle dilapidation du foncier même sa forte disponibilité et encore moins un tel degré d'inexpérience en matière de conception-composition urbaine. Ceci serait probablement lié aux conditions difficiles d'après guerre qui ont prévalu à l'édification de ces entités qui pourraient justifier que le MUCH s'était accordé une pause de 1977 à 1979 afin d'analyser la situation du secteur de l'urbanisme et de l'habitat et trouver des solutions. Pour rappel, ces dernières se sont rapportées essentiellement à :

- la formation de cadres, techniciens supérieurs (TS) et ouvriers qualifiés,
- la restructuration de BET et ETP de réalisation,
- l'achat groupé de matériaux, matériels, etc.

Des solutions qui ont relativement réglé le problème sur le plan quantitatif mais non qualitatif se rapportant à la forme urbaine, au cadre urbain et donc au cadre de vie.

Ajouté à cela, le non respect du plan d'aménagement proposé lors de sa mise en œuvre visible à travers :

- le changement par endroit de la composition initiale des blocs d'habitation entre eux,

- le remplacement de certains équipements (essentiellement du noyau central) par des programmes de logements (ex : les 240 logts) mais aussi de certains équipements par d'autres (ex : mosquée et parking au lieu de marché, cinéma, hôtel, banque, etc. ou marché au lieu de CEM),
- l'absence de l'écrin de verdure existant et/ou projeté (hormis quelques rares peupliers et eucalyptus clairsemés ça et là) offrant plus une forêt d'immeubles que d'arbres.

Évolution :

En 2003 date de lancement du POS P.O., la structure ou le tissu urbain se présentait comme suit (voir plan n° 48) :

1- le parcellaire toujours composé :
   - par un premier maillage formé par le réseau hydrographique et les deux (02) axes principaux soit la V1 longeant la pénétrante ouest et la V2 (baptisée Bd Bélaid Belgacem),
   - puis d'un deuxième maillage plus fin mais n'ayant toujours pas de caractère urbain à savoir la taille des mailles qui dépasse de très loin l'hectare (1 ha) pour atteindre une moyenne de 2,19ha.[375]

Ce sont donc de grandes mailles de formes irrégulières dans lesquelles viennent s'imbriquer des constructions régulières (immeubles d'habitation et équipements) qui ne conjuguent pas comme déjà signalé avec la voirie malgré une topographie plate du terrain donc favorable à une urbanisation sans grands frais, ce qui aurait permis la conception d'axes orthogonaux et un alignement continu des constructions sur ces axes tout en évitant la constitution d'espaces résiduels inutiles grâce à ces mêmes constructions régulières.

[375] Cette moyenne ne donne malheureusement pas une idée de l'hétérogénéité des superficies des mailles-îlots dans la mesure où la plus petite ne dépasse pas 312,50 m² ; quant à la plus grande elle atteint aisément 8,67 ha soit plus de 277 fois la petite valeur.



Plan n° 48 : Etat de fait (traité par l'auteure).
Source : BET Mila, POS Plaine Ouest, Phase I, Mila, 2003.

2- La voirie est restée caractérisée par les trois (03) axes primaires qui ceinturent la P.O.I mais qui furent tout de même prolongés à savoir :

- la V1 parallèle donc à la pénétrante ouest,
- la V2 dédoublée et rattachée au CW 22,
- la V3.

Le premier axe jouxte également le canal de ceinture. Ce dernier conjugué à la pénétrante ouest sont demeurés des barrières physiques en l'absence de franchissements et où seul le rond point permet l'accès à la P.O. ; contrairement au second (V2) qui offre de multiples entrées à cette dernière.

La voie d'accès principale et non moins importante a été prolongée vers le sud. Elle passe dorénavant sous la pénétrante ouest et a malheureusement vu ses caractéristiques changer en aval (rétrécissement à sa partie terminale). Elle draine des équipements formels et informels parfois sur tout le long et mériterait d'être réaménagée pour enfin constituer un véritable centre linéaire structurant la P.O.

Le reste est une toile de voies qui ne structurent pas forcément la P.O. mais servent plutôt de passages et d'accès aux immeubles.

Le réseau hydrographique composé des oueds Forcha, Sidi-Harb et Bouhdid qui auraient pu constituer un atout dans l'aménagement global a malencontreusement été marginalisé et ignoré en raison de l'absence de franchissements et d'aménagement de leurs abords.

L'aménagement de la P.O. s'est ainsi fait indépendamment du réseau hydrographique et de ces axes importants.

3- Les constructions :

Un principe de composition urbaine (ou plutôt une composition de volumes) a été assuré mais resté inachevé à savoir l'îlot semi ouvert[376] et ouvert autour de placette/espace vert assurant en partie la contiguïté du bâti dans la mesure où il ne conjugue toujours pas avec la voirie. De plus, ils s'insèrent dans des mailles irrégulières ce qui a généré des espaces résiduels qui

[376] Qui rappelle en partie l'îlot à cour du 19e s. réalisé dans le centre colonial de la ville d'Annaba destiné à recevoir les annexes à savoir : parking, aire de jeux, terrain de sport, espace vert, place, placette, etc. afin d'agrémenter le cadre de vie des résidents resté tristement vide jusqu'aux deux quinquennats (2004/2009 et 2009/2014) où il fut pris en charge dans le cadre du chapitre 7.21 se rapportant à l'amélioration urbaine lancée par l'État à travers tout le territoire de la wilaya. Une opération qui a ralenti mais ne s'est pas arrêtée en raison de la crise financière qui a débuté en 2014. Source : DUAC Annaba, Avril 2018.

servaient de pâturage ou détournés pour des usages domestiques (lavage de tapis, séchage de la laine, étalage du couscous, etc.) ce qui dénote la non-conformité de ce modèle d'habiter avec les us et coutumes de notre société ou du moins des occupants pour qui ces logements étaient destinés.

En outre, un point important est à signaler : la formation de la P.O. s'est faite dans le temps, ce qui est tout à fait plausible ; ce qui l'est moins par contre c'est cette absence d'harmonie entre les opérations qui ont composé son tissu. En effet, il s'agit de la juxtaposition d'une vingtaine de programmes[377] de logts intégrés, une vingtaine de plans de masse et donc d'idées qui ne forment pas l'unité et l'harmonie urbaines hormis le consensus autour de l'angle droit. L'hypothèse à émettre est que ces programmes ont dû être prévus simultanément faute de temps suffisant. Le résultat est cette désarticulation dont a malheureusement fait l'objet la P.O. (voir plan n° 49).

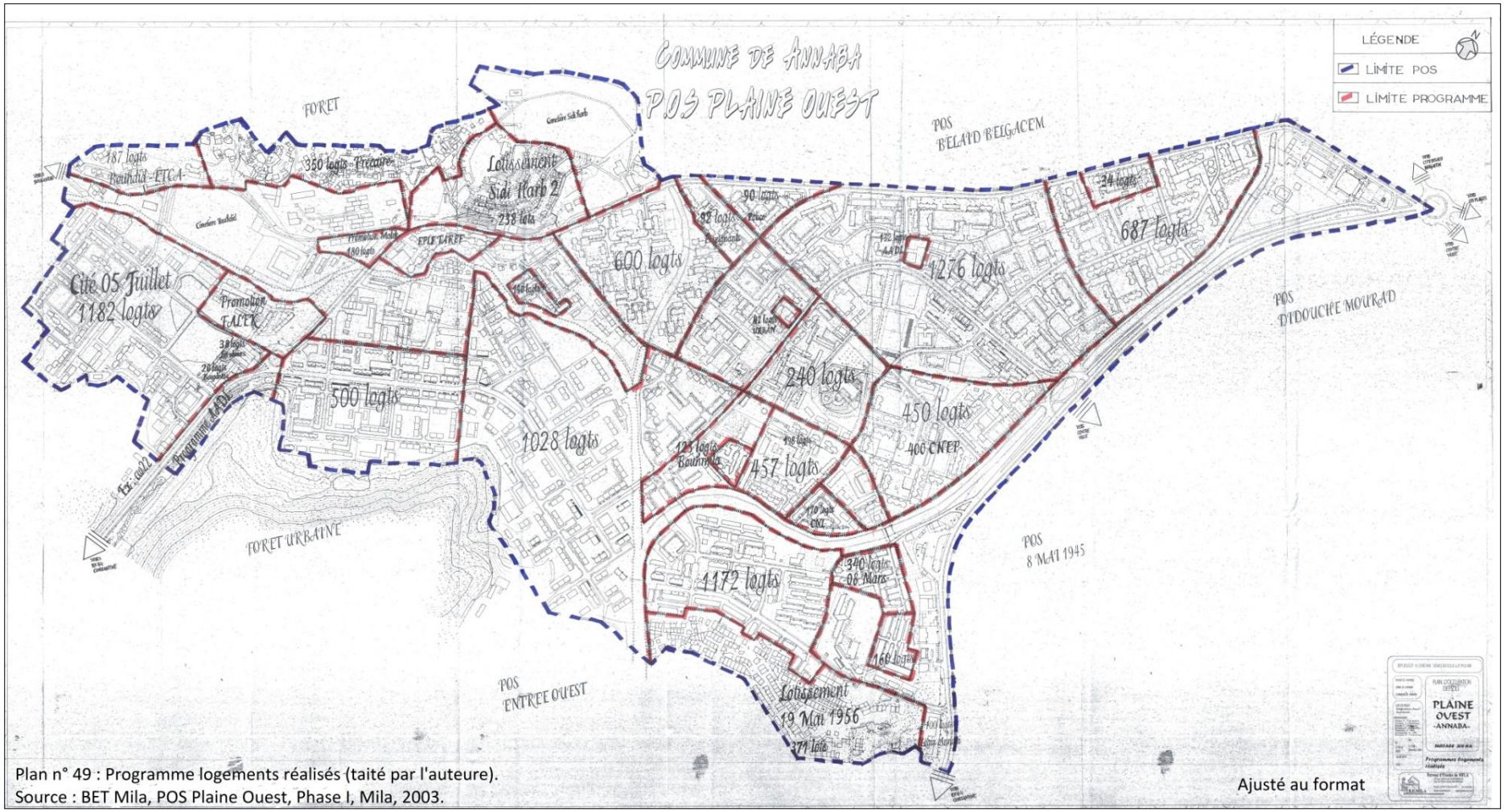
En 2003 donc date de lancement du POS P.O. qui regroupe visiblement la P.O. I, II et III, près du quart (¼) des logts programmés pour la ZHUN P.O. seraient âgés d'une vingtaine d'années[378] renvoyant à 1984 la date de leur réception. Ce qui prévaut à dire que leur réalisation s'est faite courant la décennie 1975/1984, soit une cadence de moins de 140 logts par an jugée relativement faible malgré les techniques préfabriquées.

Sauf qu'en trois (03) décennies, la P.O. a atteint et a même dépassé le nombre de logements pour lequel elle était destinée de même que pour la population.

	Prévu(e) en 1975 (P.O. I, II et III)	**Atteint(e) en 2004**
Nombre de logements	11.325*	13.473** (dont 11.719 habités et 1.754 en cours)
Population	67.950*	70.314**
Superficie	288 ha*	300 ha**

Tableau n° 11 : Nombre de logements et population de la P.O. I, II et III.
Sources : *CADAT. (Mai 1975). *Rapport d'orientation El Bouni - Plaine Ouest*. Annaba, Algérie. PP 1, 7.
**Bureau d'Études Mila (BEMila). (2007). *Rapport de présentation Phase III Levées des réserves, POS P.O*. Annaba, Algérie. PP 37, 39.

[377] Bureau d'Études Mila (BEMila). (2007). *Rapport de présentation Phase III Levée des réserves, POS P.O*. Annaba, Algérie. P 33.
[378] Bureau d'Études Mila (BEMila). (2007). Op. cit P 27.



Plan n° 49 : Programme logements réalisés (taité par l'auteure).
Source : BET Mila, POS Plaine Ouest, Phase I, Mila, 2003.

Ajusté au format





Une barre indépendante (solitaire) et d'autres formant un U au niveau du programme des 1276 logts : espace résiduel inutile et prospect démesuré.
Source : Auteure, Octobre 2022.



Programme des 687 logts : prospect démesuré vu le gabarit des immeubles. Si la nature reprend ses droits, il n'en demeure pas moins que la perte en foncier reste considérable.
Source : Auteure, Octobre 2022.



Programme des 687 logts : la barre vue depuis la voie.
Source : Auteure, Octobre 2022.



Des barres formant un U ouvert au niveau du programme des 450 logts : prospect démesuré et non entretenu.
Source : Auteure, Octobre 2022.

Or, tous ces logements ne sont pas à l'origine des logements/ZHUN. L'étendue de la P.O. et sa faible topographie a fait qu'elle a été le réceptacle (car déjà viabilisée) durant les années 1990 de programmes sociaux et socio participatifs, de promotions immobilières et de coopératives immobilières (construits selon le système préfabriqué ou poteau-poutre) à l'encontre des couches modestes et moyennes (qui n'arrivaient pas malgré tout à accéder au logement) afin de pallier au manque flagrant de terrains urbanisables dans la wilaya d'Annaba mais en raison aussi des moyens financiers qui se raréfiaient entamant le désengagement progressif de l'État dans les volets du financement et de la réalisation du logement au profit d'autres partenaires à savoir le secteur privé comme stipulé dans le chapitre IV qui traite des politiques urbaine et de logement en Algérie de la présente recherche.

Avec le temps, l'urbanisation de la ville d'Annaba s'est alors beaucoup développée dans cette région[379] outre l'amélioration du transport urbain qui ont fait que la P.O. revêt actuellement le

[379] Plus sur le plan quantitatif que qualitatif. Toujours est-il et pour une meilleure prise en charge de ce quartier et de ses habitants en matière de service public, les élus locaux projettent d'élever la P.O. au rang de délégation communale conformément à l'art. 2 du décret exécutif n° 16/258 du 10/10/2016 définissant les modalités de création et de délimitation des délégations communales, JORADP n° 61 19/10/2016. Il faut savoir que la commune d'Annaba est actuellement divisée en cinq (05) secteurs urbains et verra ce nombre multiplié par deux. La P.O. fait partie du secteur urbain n° 03 avec les quartiers Rym et Bouhdid et sera détachée de ces derniers

caractère d'un quartier péricentral.[380] Elle acquiert donc une valeur importante favorisant la spéculation foncière et immobilière. Destinée au départ aux couches défavorisées venues en majorité des wilayas limitrophes Tarf, Guelma, Souk Ahras, Tébessa, la P.O. a en partie renouvelé sa population qui reste malgré tout composée à 85% des classes socio professionnelles moyennes ou même faibles.[381]

42% de la population occupée l'est dans le secteur secondaire (industries et BTP[382]) quant au secteur tertiaire, il s'accapare du plus grand nombre d'occupés. Situé essentiellement sur les axes structurants, ce qui leur confère une certaine dynamique tout au long de la journée au-delà même des heures de pointe jusqu'à une heure tardive de la nuit comparativement au centre ville d'Annaba qui devient tristement vide. Une mixité fonctionnelle exclue à l'intérieur des quartiers à l'exception d'écoles et CEM, terrains de sport et quelques commerces de première nécessité parfois de caractère informel. Quant aux équipements existants (publics et privés), ils représentent une gamme variée[383] dans le sanitaire, le commercial, le sportif, le socioculturel, le cultuel, l'administratif, les loisirs, les services, etc. mais présentent un déficit en rapport au seuil de la population. En outre, certains sont difficilement repérables car ils occupent le RDC de certains immeubles ou situés à l'intérieur de la ZHUN en l'absence de repères et donc d'identification.

De tous ces équipements, un parmi eux mérite d'être signalé à savoir la mosquée Imam Ali. À l'origine, ce fut une église édifiée durant la colonisation. Témoin de l'histoire de la ville, elle présentait une certaine spécificité architecturale. Appelée à être réhabilitée, elle fut malheureusement démolie pour voir s'ériger à sa place une mosquée plus grande alors qu'elle aurait probablement pu être intégrée dans un projet d'extension de cette dernière. En tout état de cause, des décisions relevant du devenir de notre patrimoine quel qu'il soit doivent être mûrement réfléchies afin de ne pas lui porter préjudice.

---

pour évoluer indépendamment en tant que délégation communale si la tutelle (Ministère de l'Intérieur, des collectivités locales et de l'aménagement du territoire) lui accorde ce statut. Source : Secrétariat Général de l'APC d'Annaba, Avril 2019.

[380] Sur le plan géographique, le quartier péricentral se trouve à cheval sur le centre et la périphérie. Sur le plan urbanistique, il présente une double problématique le rattachant en même temps au centre et à la périphérie qui présentent des caractéristiques bien différentes qu'il est appelé à concilier : une population reconstituée versus une population intégrée ; une forme d'habitat relâche versus compacte ; absence ou insuffisance des équipements versus concentration des services, etc.

[381] Bureau d'Études Mila (BEMila). (2007). Op. cit. PP 39, 49.

[382] BTP : Bâtiment et Travaux Publics.

[383] Bureau d'Études Mila (BEMila). (2007). Op. cit. PP 28-32.

En 2003[384] donc et à l'instar des zones bâties d'Annaba, la P.O. a été couverte par une étude de POS à des fins de restructuration[385] entre autres. Une étude financée par l'État à travers ses services déconcentrés de l'urbanisme et de la construction (DUC).

Comme signalé plus haut, la P.O. a pleinement joué et continue de jouer son rôle de réservoir foncier et de support de croissance de la ville d'Annaba. Des 148 ha destinés à la P.O. I et II au départ, la superficie passe à 300 ha avec un total de 11.719 logts (dont 11.076 collectifs) et plus de 1.754 entre collectif, semi collectif et individuel en cours de réalisation en ce temps.[386] Ceci n'a pas eu beaucoup d'incidence sur la densité puisqu'elle passe de 0,14 à 0,15. Il sera alors question de projeter 3.286 logts et de renforcer les équipements dans les secteurs éducatif, sanitaire, social, sportif et de loisir, le commerce, les services et la culture pour une population qui atteindra 86.471 habitants à l'horizon de 10 ans.

À cet effet, les opérations préconisées par le POS pour la P.O. devaient se faire selon deux échelles. D'abord à une échelle de détail, celle de la P.O. en tant qu'entité à part entière, ensuite à une échelle plus globale celle de la P.O. avec ses quartiers environnants dans la mesure où celle-ci est prévue comme centre secondaire et donc complémentaire devant soulager le centre principal (d'Annaba) et prendre en charge les besoins de toute la population de la région ouest.

Concernant l'échelle de détail, ces actions allaient tourner autour de :

- la restructuration urbaine permettant d'améliorer la trame viaire et par conséquent la redéfinition de quelques îlots et l'introduction de la notion de quartier,
- l'amélioration des activités permettant d'améliorer le cadre de vie des habitants et le maintien de la population sur place,
- la requalification des espaces extérieurs par l'aménagement des EV, parkings, aires de jeux, etc. de même que la réhabilitation de la voirie,
- l'intégration des oueds dans le futur aménagement.

Quant à l'échelle globale, il sera question de :

[384] Le POS P.O. sera approuvé en 2011.
[385] Bureau d'Études Mila (BEMila). (2007). Op. cit. P 61.
[386] Bureau d'Études Mila (BEMila). (2007). Op. cit. PP 28, 39.

- renforcement du programme d'équipements,
- l'amélioration des caractéristiques de la V2 rattachée au CW22 : liaison directe entre les entrées de la ville sud et ouest et la zone touristique nord mais aussi d'évitement du centre ville d'Annaba, de même pour la pénétrante ouest où il sera question de résoudre le problème d'accessibilité et de liaison avec la rive est, côté centre ville,
- l'exploitation de l'atout paysager qu'offrent les flancs de montagnes nord ouest.

Des intentions fort louables sauf qu'il n'a nullement été question de forme urbaine à recomposer essentiellement avec l'atout des îlots semi ouverts qui auraient aidé à mieux restructurer la ZHUN et permettre de renouer avec l'urbanité[387] et l'image urbaine digne d'une grande ville d'Algérie et pourquoi pas méditerranéenne comme signalé par le BET dans la problématique du POS de la P.O.[388]

Ainsi, la restructuration telle que proposée par le BET (voir plan n° 50) après avis de la commission d'urbanisme présidée par le Président de l'APC s'est soldée par :

- l'amélioration de la trame viaire à travers :

- l'élargissement des voies existantes (voire le dédoublement de certaines) et la création d'autres ainsi que leur traitement paysager,
- le franchissement des oueds et du canal de ceinture permettant la liaison des quartiers de la P.O. entre eux mais également de cette dernière avec la ville côté Est (centre ville colonial),
- la projection de nouvelles voies (comme limites physiques à l'urbanisation) afin de protéger les forêts environnantes sud et ouest,

ce qui a permis le fractionnement de certaines mailles ramenant leur taille à une moyenne de 1,85 ha[389] et la densité à 0,17 sans grande incidence donc sur la P.O. Une valeur qui reste très

[387] L'urbanité se définit comme " *l'ensemble des facteurs qui donnent à l'espace construit, au lieu un caractère urbain* ". Ce dernier résulterait de " *l'association d'éléments qui caractérisent une ville et lui donnent une ambiance particulière* ". Autrement dit l'urbanité serait la ville. Source : Saffache, P. (2002). *Dictionnaire simplifié de l'aménagement*. Réunion : Ibis Rouge Éditions. PP 29, 131.
[388] Bureau d'Études Mila (BEMila). (2007). Op. cit. P 3.
[389] Sans incidence sur les petit et grand îlots dont les superficies sont restées inchangées à savoir 312,50 m² pour la petite valeur et 8,67 ha pour la grande soit un rapport de plus de 277 fois.

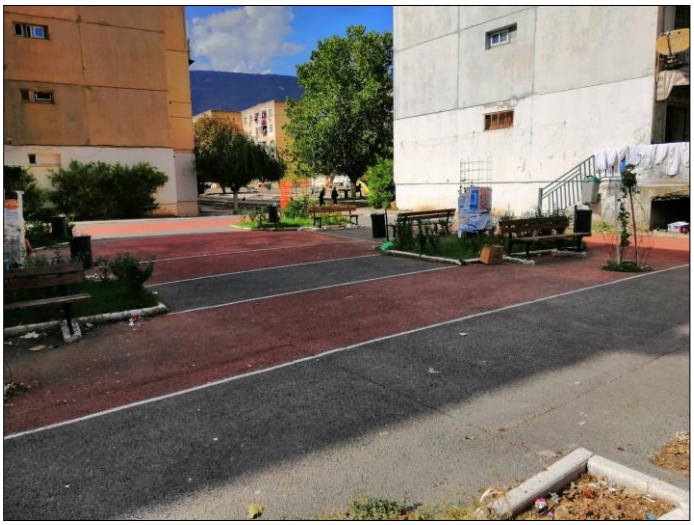
loin derrière celle des villes traditionnelles compactes. La perte en foncier se chiffre ainsi entre 99 et 159 ha. Or, agir uniquement sur la voirie sans tenir compte du bâti a fait de cette restructuration une action incomplète puisque c'est l'imbrication de ces deux trames avec le parcellaire qui aurait amélioré l'urbanité des lieux de manière considérable et aurait donné à la P.O. les caractéristiques de la ville au sens classique du terme. En outre, il y a lieu de noter la non prise en compte de l'encombrement des nœuds (ronds points) très problématique pour la P.O. mais aussi pour toute la ville d'Annaba.

- la requalification des espaces libres en place, placette, EV, parking, aire de jeux, terrain de sport, etc.
- le renforcement des activités par l'injection des équipements manquants ou insuffisants à l'échelle de la P.O. mais aussi à l'échelle de la wilaya.[390]



L'axe principal permettant l'accès à la ZHUN P.O. depuis la voie V1 qui la ceinture 35 ans après. Il fait à l'heure actuelle l'objet de réaménagement. En toile de fond les tours AADL (programme 2001) et la chaine de l'Edough.
Source : Auteure, Octobre 2022.

[390] Concernant les équipements à l'échelle de la wilaya, ils sont plutôt à caractère administratif : l'Inspection du travail de la wilaya, l'Agence de l'emploi de la wilaya. D'autres à l'échelle régionale ont également été injectés notamment l'Inspection régionale du travail et l'Agence régionale de l'emploi.





Placettes réalisées dans le cadre de l'amélioration urbaine sur l'axe principal de la P.O. : plantations, mobiliers urbains, etc. de bonne qualité ou moindre, une bouffée d'oxygène pour les personnes du troisième âge surtout.
Source : Auteure, Octobre 2022.





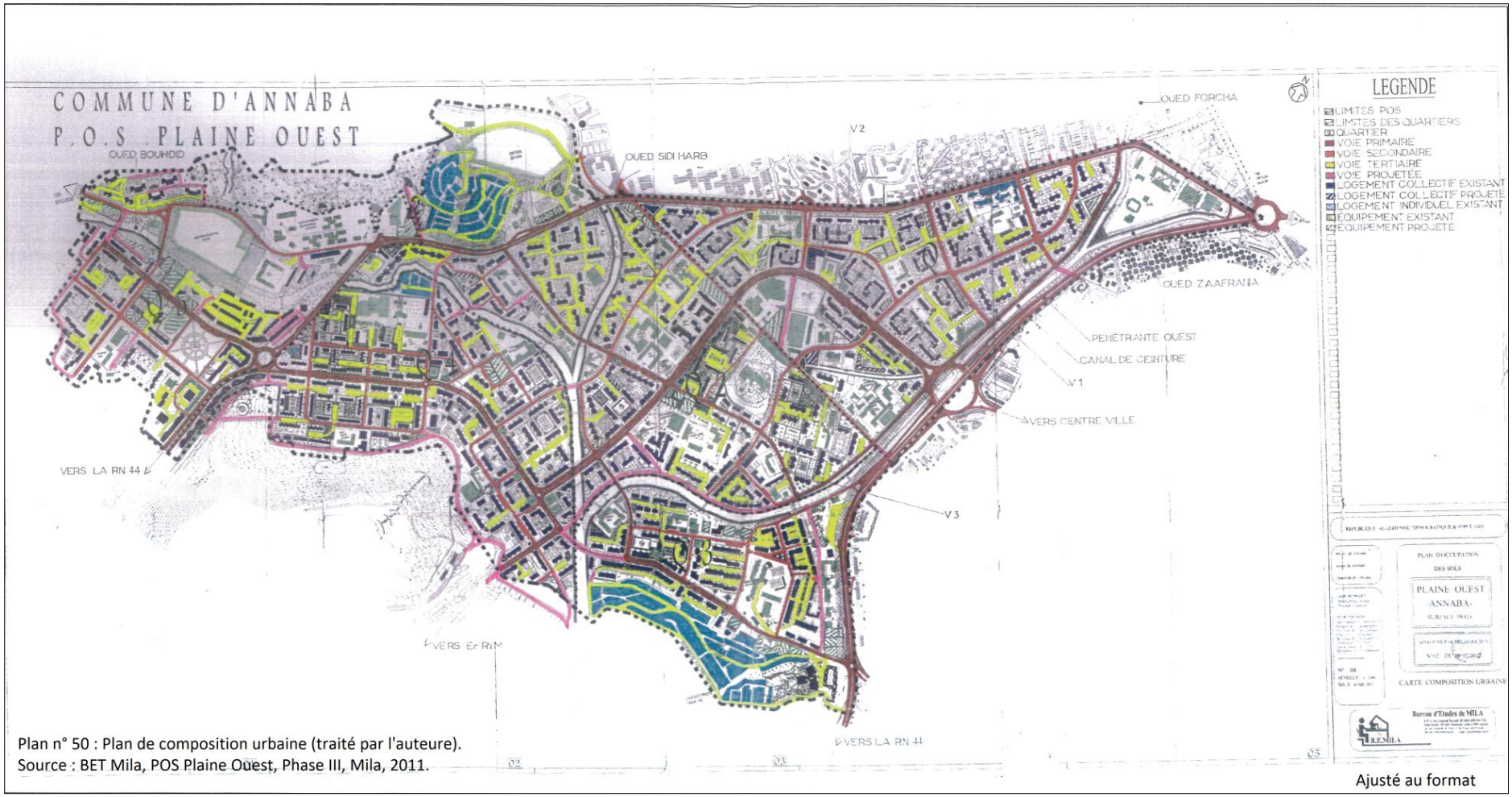
Placettes réalisées dans le cadre de l'amélioration urbaine sur l'axe V2 (Bd Belaid Belgacem) : à qui incombera l'entretien ?
Source : Auteure, Octobre 2022.



Certains des peupliers conservés : majestueux, ils déploient leurs branches hautes et larges et procurent une ambiance des plus agréables à des heures très chaudes de la journée. La focalisation sur l'arbre a empêché de montrer la largeur considérable de l'axe principal de la P.O. : le trottoir à droite n'est autre que le terre-plein séparant le deuxième couloir.
Source : Auteure, Octobre 2022.



Toujours sur l'axe principal de la P.O. (programmes des 1276 logts) : la verdure est également exploitée pour se protéger du vis-à-vis. Touffue, elle procure un semblant d'intimité aux logts des RDC.
Source : Auteure, Octobre 2022.



Plan n° 50 : Plan de composition urbaine (traité par l'auteure).
Source : BET Mila, POS Plaine Ouest, Phase III, Mila, 2011.

Ajusté au format

Le résultat s'est soldé par l'injection une fois de plus de lots épars destinés aux équipements et quelques logements dans les espaces résiduels conséquence de la forme urbaine initiale ou plutôt de l'absence de cette dernière. Cette disparité du tissu a également fait que les droits à construire prévus pour les futures constructions ne pouvaient avoir une grande incidence sur ce tissu. En outre, ces droits à construire ne s'appliquent guère au tissu disparate des ZHUN en général et de la P.O. en particulier.

En effet, l'essentiel de ces articles renvoient au tissu compact d'une ville classique et à l'existence d'un parcellaire ; ce qui est valable pour les rares lotissements individuels qui composent la P.O. mais non pour la zone d'habitat collectif majoritairement supérieur. Il est alors question notamment de l'article 4[391] qui se rapporte à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques où toutes les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques au ras du trottoir ce qui suppose l'existence d'un alignement le long des voies. Or, ce dernier est hétérogène ou carrément absent par endroits. De même qu'elles (les constructions) devront occuper toute la largeur du lot parallèlement aux voies assurant la contiguïté et donc la continuité urbaine et recevoir des activités telles les commerces dans les premiers niveaux (RDC) assurant la mixité fonctionnelle. Une continuité urbaine difficile à obtenir si ce n'est impossible vu que les nouvelles projections ne pourront conjuguer avec l'existant.

Le règlement préconise également des servitudes latérales et arrière[392] (zones non aedificandi) alors que les lots projetés dans le cadre de la restructuration de la P.O. sont en majorité des lots épars prévus dans les espaces résiduels, ce qui n'aura aucune incidence sur la forme urbaine initiale.

Il est toutefois fait exception d'un article qui se rapporte à l'accès aux logements. Il s'adapte aux tissus lâches des ZHUN. Ce dernier stipule que l'accès aux logements " *ne doit pas être éloigné de plus de 80 m d'un poteau d'incendie ou d'une voie de desserte […].* "[393]

D'autres contraintes sont aussi allées à l'encontre de la restructuration de la P.O. à savoir la présence sur terrain de : ligne moyenne tension (LMT), réseau hydrographique, cimetières, réseaux AEP et EU nécessitant des couloirs de servitudes mais aussi et à moindre effet l'opposition des habitants à l'implantation des nouvelles constructions considérant les

[391] Bureau d'Études Mila (BEMila). (2007). Op. cit. Art. 4, alinéa 1, 2 et 4. P 87.
[392] Bureau d'Études Mila (BEMila). (2007). Op. cit. Art. 5 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. P 88.
[393] Bureau d'Études Mila (BEMila). (2007). Op. cit. Art. 1, alinéa 2. P 86.

prospects comme leurs acquis. Ce qui se justifie clairement car après la longue absence des pouvoirs (État et Élus) sur le terrain, les habitants se sont appropriés ces espaces résiduels jugeant qu'ils leur revenaient de droit.

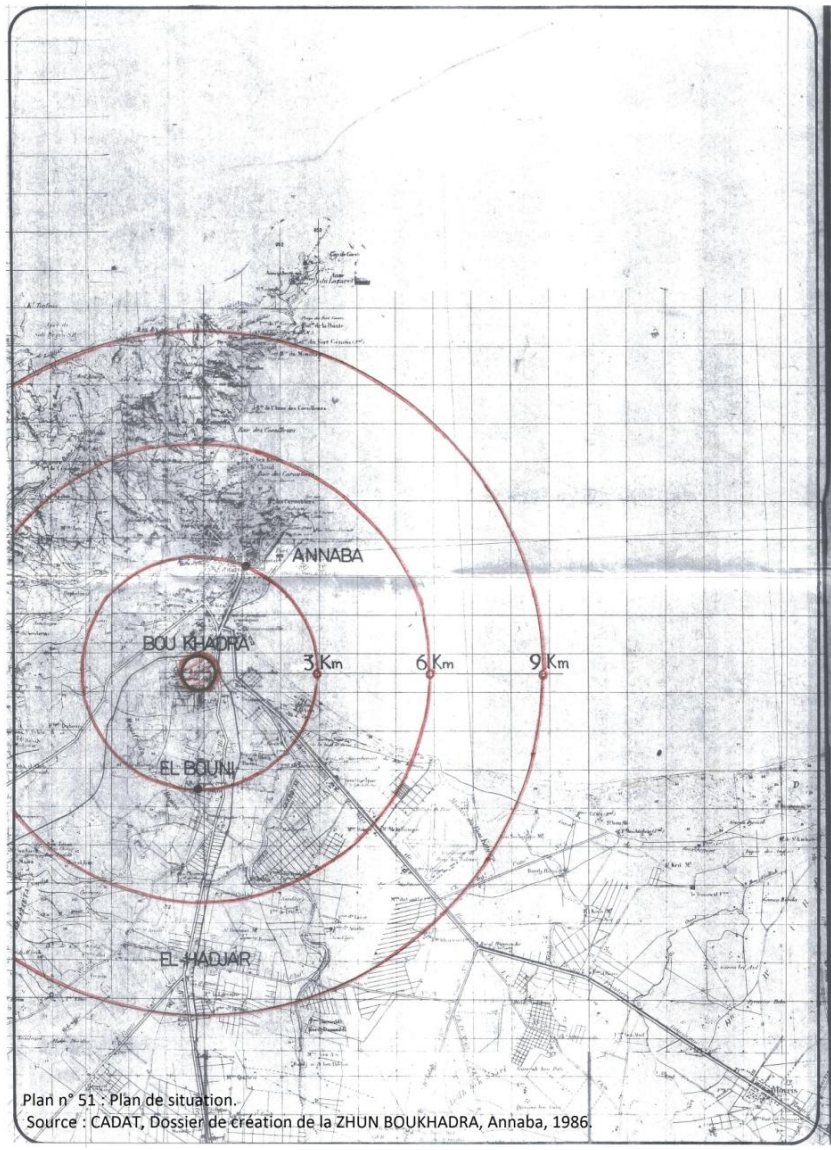
Il est clair qu'intervenir sur la forme urbaine nécessiterait beaucoup trop de temps et de moyens financiers, ce dont ne disposent toujours pas l'État devant constamment faire face à la crise de logements et encore moins les collectivités locales en raison de leurs ressources limitées. Le BET, en concertation avec la commission d'urbanisme, a donc opté pour des opérations certes réalisables mais qui n'agissent pas forcément de manière significative sur la forme urbaine. Et c'est toute la difficulté à reconquérir les territoires déstructurés.

4-3- La ZHUN Boukhadra :

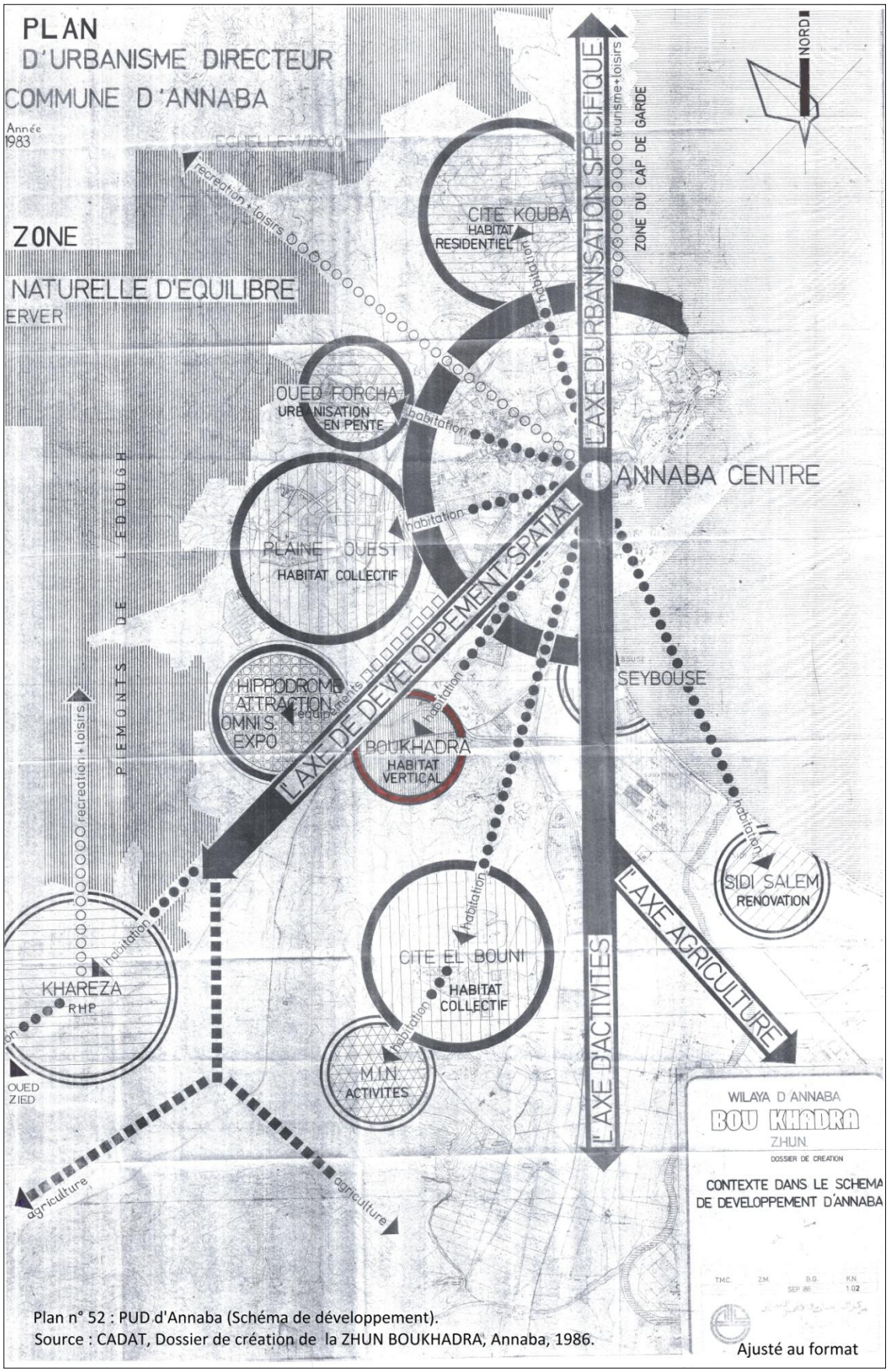
Genèse :

Au même titre que les ZHUN El Bouni et la P.O., la ZHUN Boukhadra[394] a fait partie du processus de la planification et de l'aménagement du territoire de la wilaya d'Annaba entrepris donc durant les années 1970/1980. À l'origine, Bouhamra est née de trois (03) vagues migratoires. La 1ère durant les années 1950 où les colons ont créé la cité de recasement et le camp militaire afin de contrôler la population qui venait en aide aux maquisards. En cette période, Boukhadra a également connu une activité d'exploitation de carrière. Puis une 2ème vague durant la période de l'industrialisation des années 1970, composée essentiellement des populations rurales des wilayas limitrophes à savoir Guelma, Tarf, Souk Ahras, Tébessa, etc. et enfin d'une 3ème vague durant les années 1990 qui a marqué la décennie noire ; outre les jeunes couples en quête d'un logement social. Des vagues migratoires qui ont fait que Boukhadra a été favorable à l'édification des logements précaires (bidonvilles) en raison sans doute de sa proximité avec la ville d'Annaba (voir plan n° 51). Cette proximité doublée de celle de la ZHUN El Bouni ainsi que des axes structurants tels les RN 16 et 44 ouest favorisant son accessibilité a fortement influencé le choix de l'implantation de la ZHUN Boukhadra ; ce que rapporte le dossier d'orientation datant de 1983 qui complète le PUD de 1975 (voir plan n° 52). Longtemps et lourdement entachée des bidonvilles (voir plan n° 53) elle fera l'objet d'une large opération de dégourbisation à partir des années 1980.[395]

[394] Appelée initialement Bouhamra en raison sans doute de la couleur rougeâtre de la terre, elle fut rebaptisée plus tard ZHUN Boukhadra du nom du massif montagneux au pied duquel elle se trouve.
[395] BET Harbi Halassi Houria. (1998). *POS Boukhadra II, Phase A*. Guelma, Algérie. P 35.

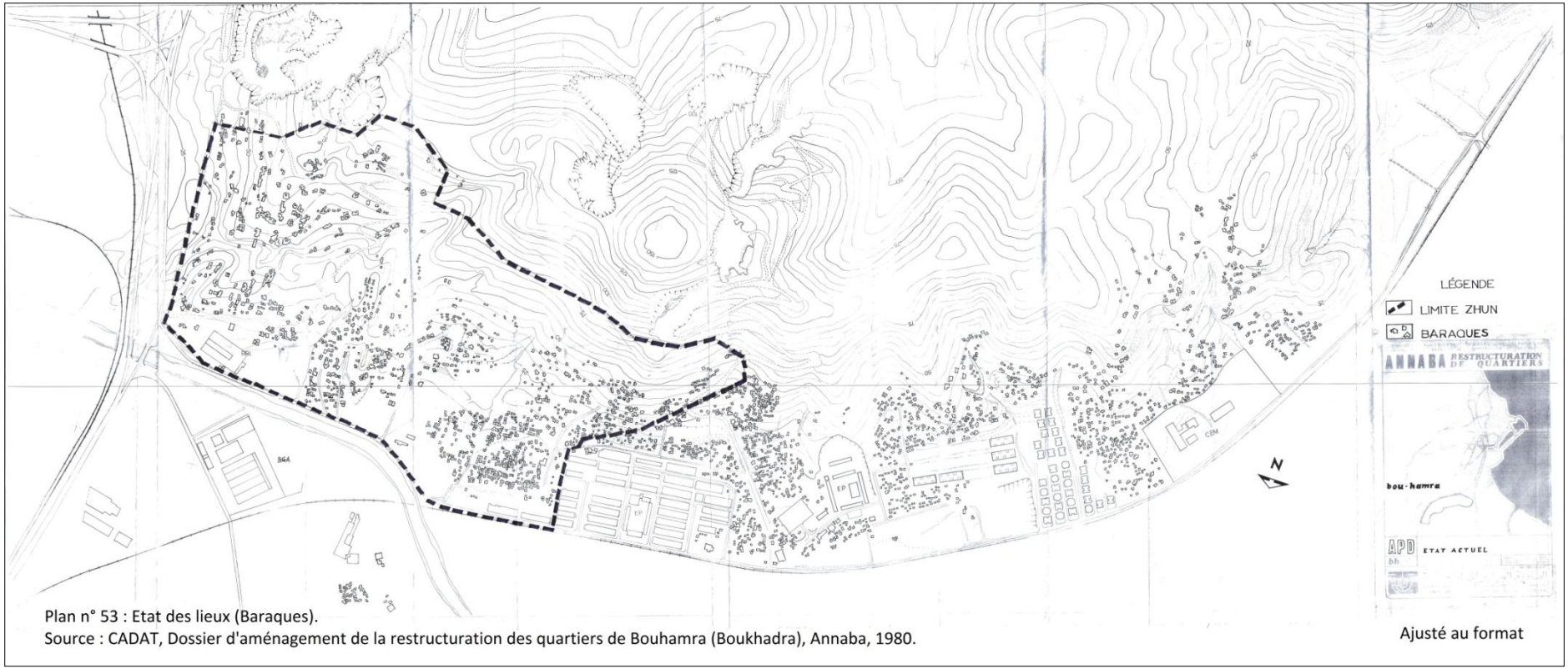


Plan n° 51 : Plan de situation.
Source : CADAT, Dossier de création de la ZHUN BOUKHADRA, Annaba, 1986.



Plan n° 52 : PUD d'Annaba (Schéma de développement).
Source : CADAT, Dossier de création de la ZHUN BOUKHADRA, Annaba, 1986.

Ajusté au format



Plan n° 53 : Etat des lieux (Baraques).
Source : CADAT, Dossier d'aménagement de la restructuration des quartiers de Bouhamra (Boukhadra), Annaba, 1980.

Ajusté au format

La superficie à récupérer entre autres était alors estimée à 85 ha[396], néanmoins :

- la topographie du terrain est assez chahutée et varie de 0 % à 30 % pour atteindre 40 % par endroit. La partie plate constitue la zone d'épandage du bassin versant du massif de Boukhadra et sera urbanisée malgré le risque partiel d'inondations,
- en plus des contraintes topographiques, il a également été relevé des contraintes techniques telles la présence de LMT, de conduite d'AEP, de cimetière (programmé pour être déplacé), les nuisances que génèrent la RN 16, la proximité de Sonatrach et du canal de ceinture qui récoltent en amont les eaux des oueds Forcha, Sidi Harb et Bouhdid, la ligne de chemin de fer reliant Annaba à Constantine (voir plan n° 54).
- Outre la cité de recasement, il y a lieu de noter la présence d'un programme de 243 logts préfabriqués contigus au terrain de la future ZHUN équipés de 2 écoles fondamentales (EF), 1 CEM, 2 annexes APC et PTT et quelques commerces de première nécessité. Cet ensemble allait être rénové et constituerait la future extension de la ZHUN Boukhadra dont la superficie serait élargie à 106,05 ha et le nombre de logement à 3.309 où il est prévu à long terme qu'elle fasse conurbation avec les ZHUN El Bouni (Hippone I anciennement) et Hippone II (Boukhadra III et El Bouni III actuellement) au sud, la ZHUN P.O. au nord ouest et la plaine de Kherraza au sud ouest (voir plan n° 55). Chose qui est en phase de se faire actuellement soit près de 40 ans après par le biais des récentes zones d'extension dont fait l'objet Annaba ; objet également de la présente recherche.

Située à 3 km du centre ville d'Annaba, la ZHUN Boukhadra est limitée :

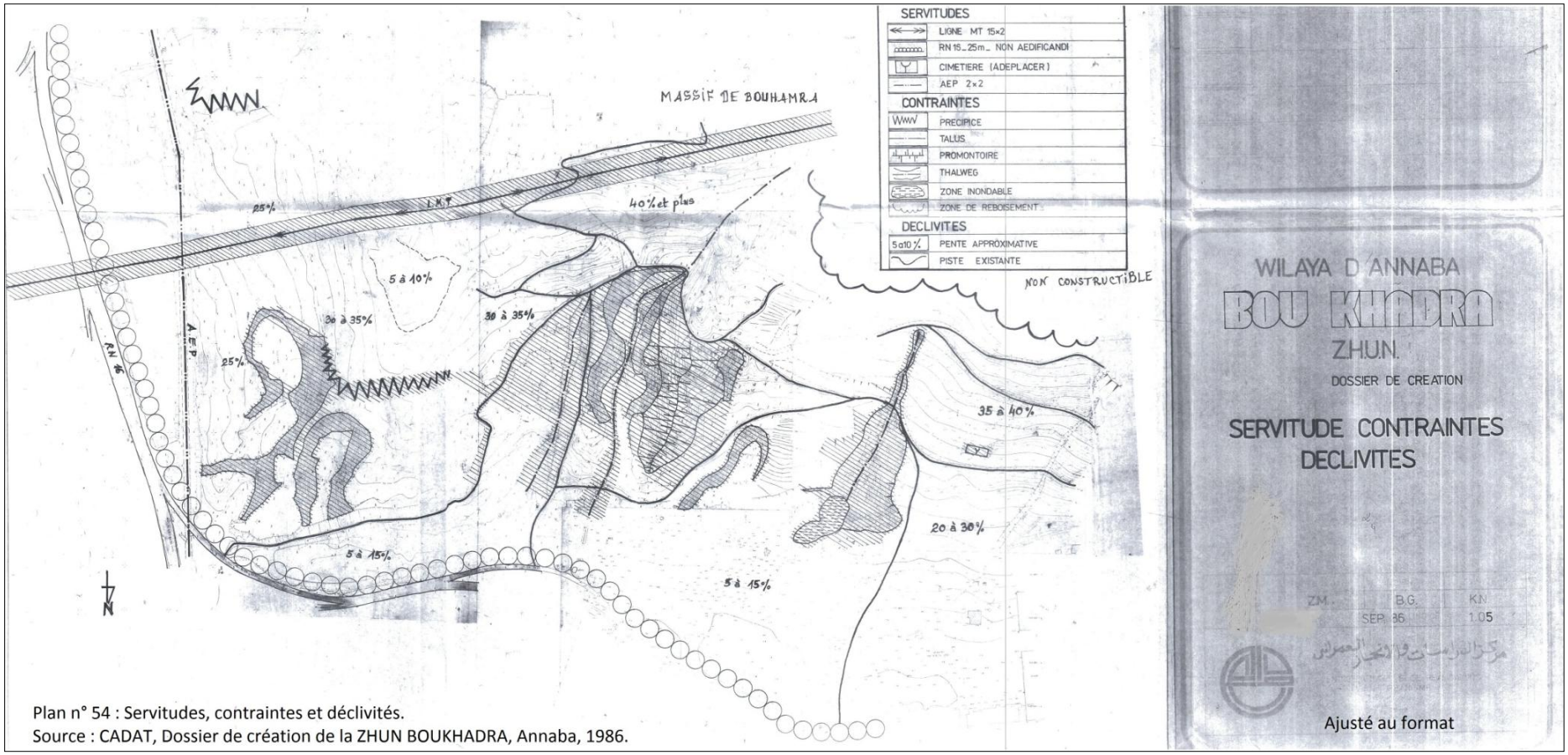
au nord par : la bretelle de Boukhadra,

au sud par : la limite de reboisement,

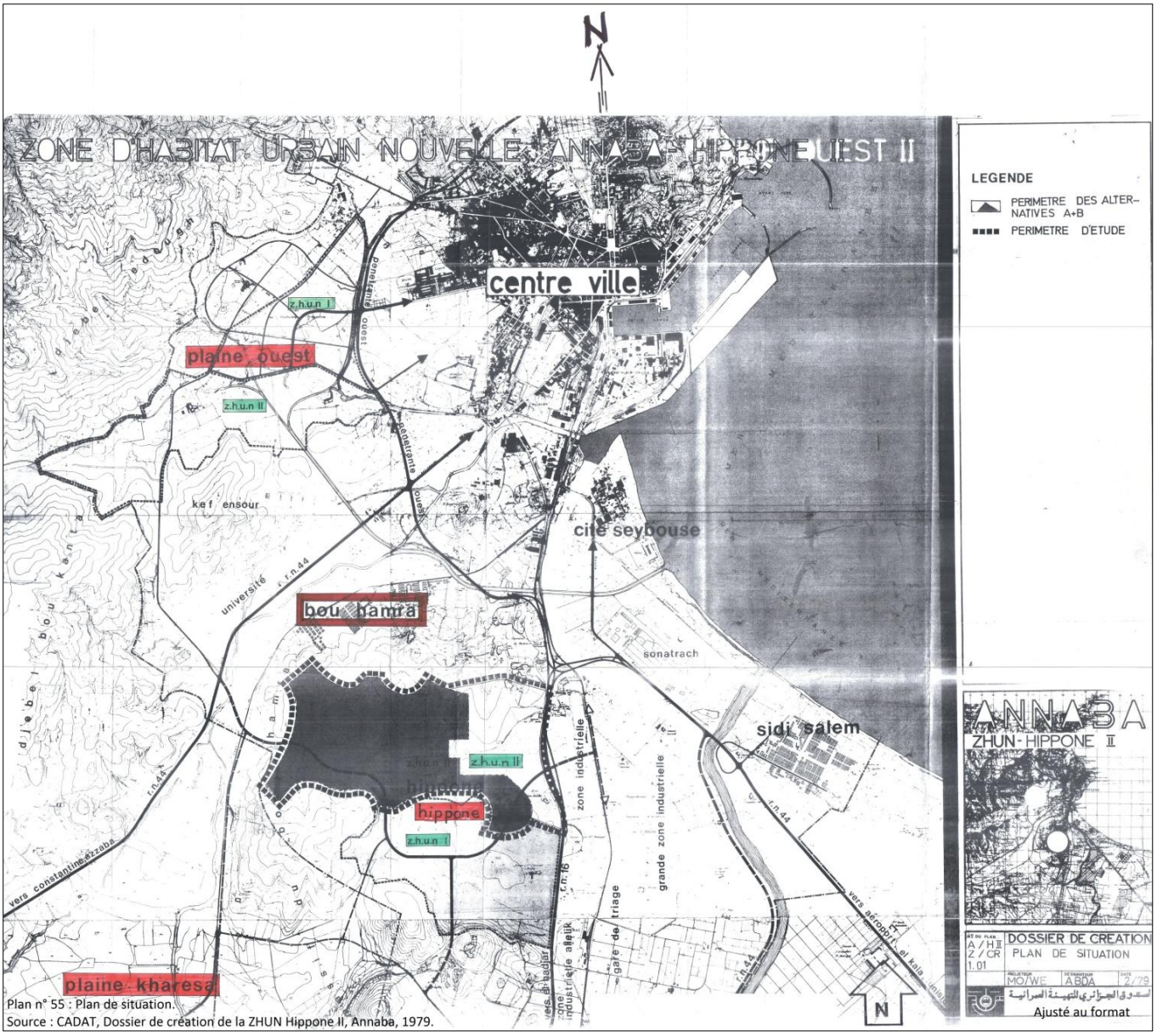
à l'est par : la RN 16,

à l'ouest par : la cité de recasement.

[396] CADAT. (1986). *Dossier de création de la ZHUN Boukhadra*. Annaba, Algérie. P 3.



Plan n° 54 : Servitudes, contraintes et déclivités.
Source : CADAT, Dossier de création de la ZHUN BOUKHADRA, Annaba, 1986.



Plan n° 55 : Plan de situation.
Source : CADAT, Dossier de création de la ZHUN Hippone II, Annaba, 1979.

La superficie de la ZHUN était évaluée à la base à 53,60 ha et allait recevoir 1.349 logts sociaux en majorité répartis entre collectif, semi collectif et individuel pour une population qui dépasserait les 8.700 habitants.[397]

Le programme d'équipements se rapportait à :

Catégorie de l'équipement	Équipement	Nombre	Superficie (ha)
Équipement scolaire	École fondamentale	2	0,25
	École pour enfants handicapés	1	0,20
Équipement administratif	APC	1	0,10
	PTT	1	0,10
Équipement socio-culturel	Salle polyvalente	1	0,25
	Aire de jeux		Variable
Équipement sanitaire	Centre de soins	1	0,08
	Pharmacie	1	Intégrée
Commerces et services	Centre commercial	1	0,10
	Marché en plein air	1	0,15
	Commerce tertiaire		Intégré
Équipement cultuel	Mosquée	1	0,50
Équipement de loisir	L'EV est de plusieurs sortes : zone de reboisement au sud, les ravins les promontoires et talus sont à stabiliser ou à renforcer par des plantations diverses et auront pour effet de maintenir le sol et de conférer à l'urbanisation un cadre paysager agréable.		

Tableau n° 12 : Programme des équipements de la ZHUN Boukhadra.
Source : CADAT. (1986). *Dossier de création de la ZHUN Boukhadra*. Annaba, Algérie. PP 10-11.

[397] Le TOL a été estimé à 6 pour le collectif et 7 pour l'individuel. Source : CADAT. (1986). *Dossier de création de la ZHUN Boukhadra*. Annaba, Algérie. P 12.

Un programme appelé à répondre aux besoins élémentaires des futurs résidents dans le domaine de l'éducation, la santé, les services mais également de la culture et des loisirs. Malgré cela, un déficit se fera sentir au niveau de l'éducation et de la culture pour la taille de cette population[398] comparativement aux données de la grille théorique des équipements éditée par le Centre nationale des études et de réalisation en urbanisme (CNERU) trois (03) années plus tard soit en 1989.

Conception du modèle urbanistique :

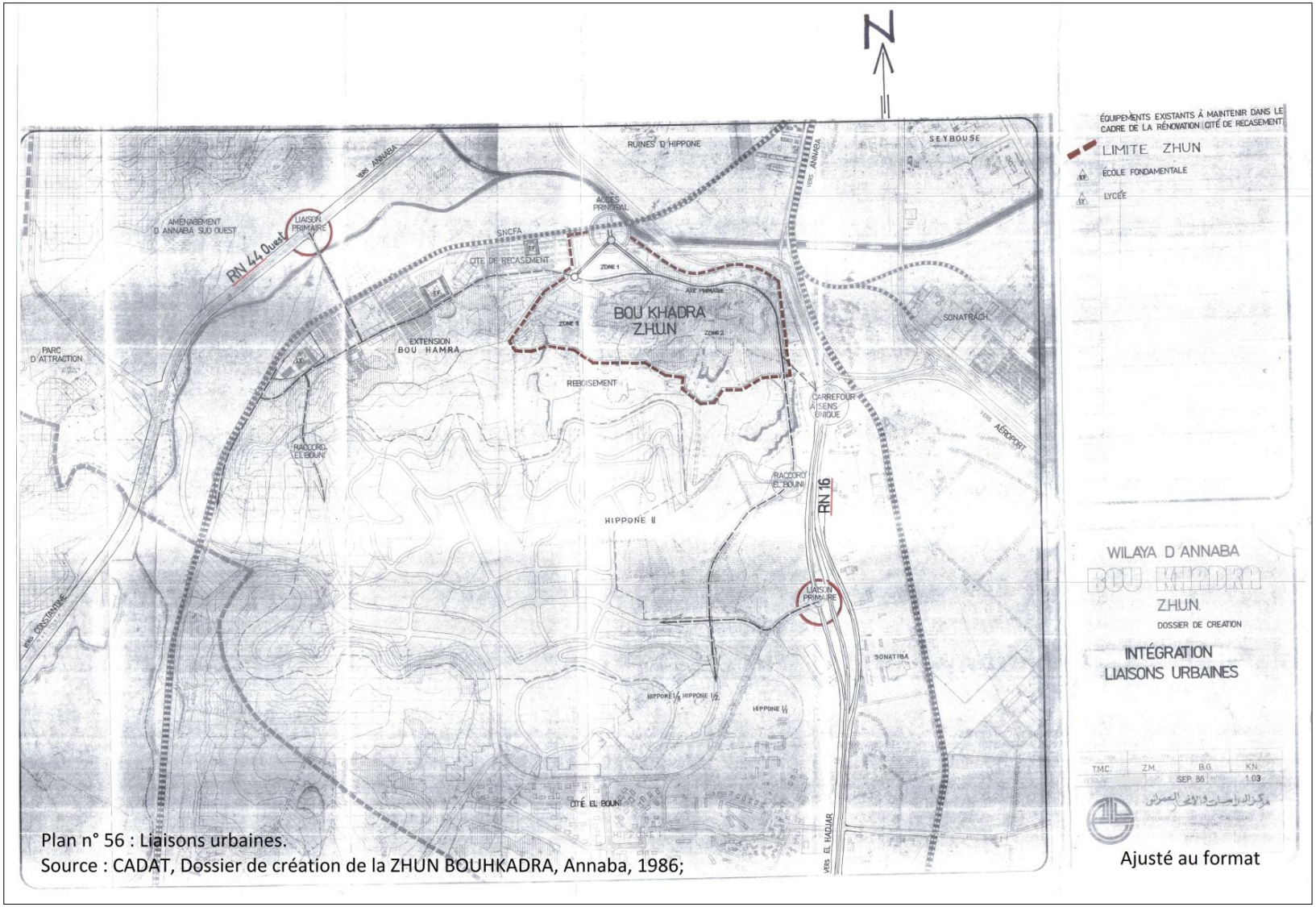
Les principes essentiels qui ont prévalu à la conception de la ZHUN tournaient principalement autour de sa liaison avec les autres zones urbanisées en usant des axes routiers importants existants à proximité du terrain de la ZHUN notamment les RN 16 et 44 ouest (voir plan n° 56) en plus du réseau interne à projeter ; outre le découpage de la ZHUN en zones (voir plan n° 57). Un découpage dicté par la topographie du terrain. Celle-ci a à son tour conditionné le choix des typologies adaptées aux terrains accidentés.

D'une manière générale, la structuration de la ZHUN Boukhadra (voir plan n° 58) n'a pas dérogé aux autres à savoir :

- un parcellaire massif en forme de mailles dont la taille moyenne est de 2,77 ha.[399] Dans ces îlots sont implantés des logements collectifs accompagnés d'un équipement éducatif et/ou sportif rappelant les UV.
- la voirie (voir plan n° 59) est composée principalement d'un axe primaire appelé axe d'animation car support de quelques équipements (marchés couvert et en plein air, centre commercial, salle polyvalente outre les commerces intégrés aux RDC des blocs d'habitation), ce qui aurait assuré une mixité fonctionnelle (certaine). Le reste est un ensemble de voies secondaires en serpentin qui épousent la topographie du terrain. Concernant les voies tertiaires, ce sont des rues escaliers allant à contre pente faisant office de raccourcis et permettant de relier les voies secondaires entre elles.

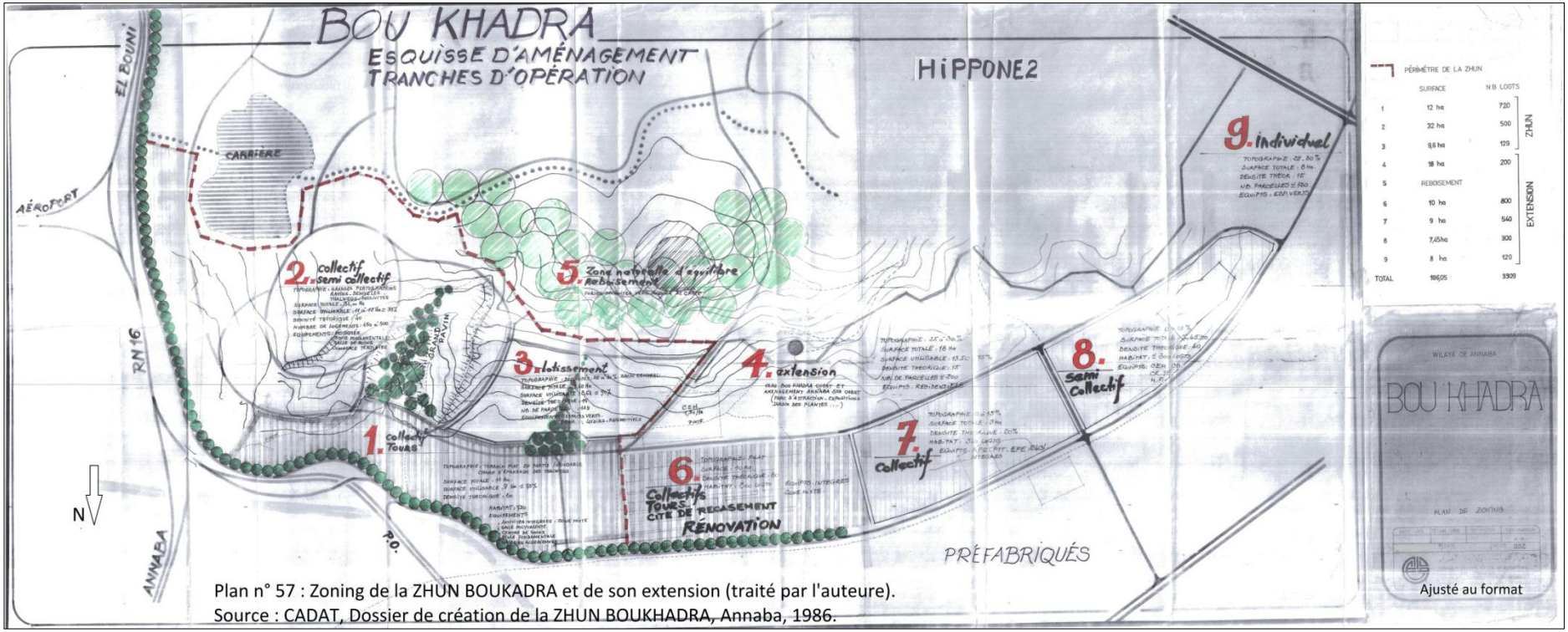
[398] Le déficit s'élèverait à 7 AEF, 1 salle de sport polyvalente, 2 salles de sport spécialisées et 2 maisons de jeunes selon la grille théorique des équipements. Source : calameo.com [**en ligne**]. Disponible sur < http://www.calameo.com/books/000899869b3bd3c0d9ac0> (consulté le 18/07/2018).

[399] La petite valeur s'élève à 0,40 ha quant à la plus grande elle atteint 6, 48 ha, soit seize (16) fois la petite valeur.



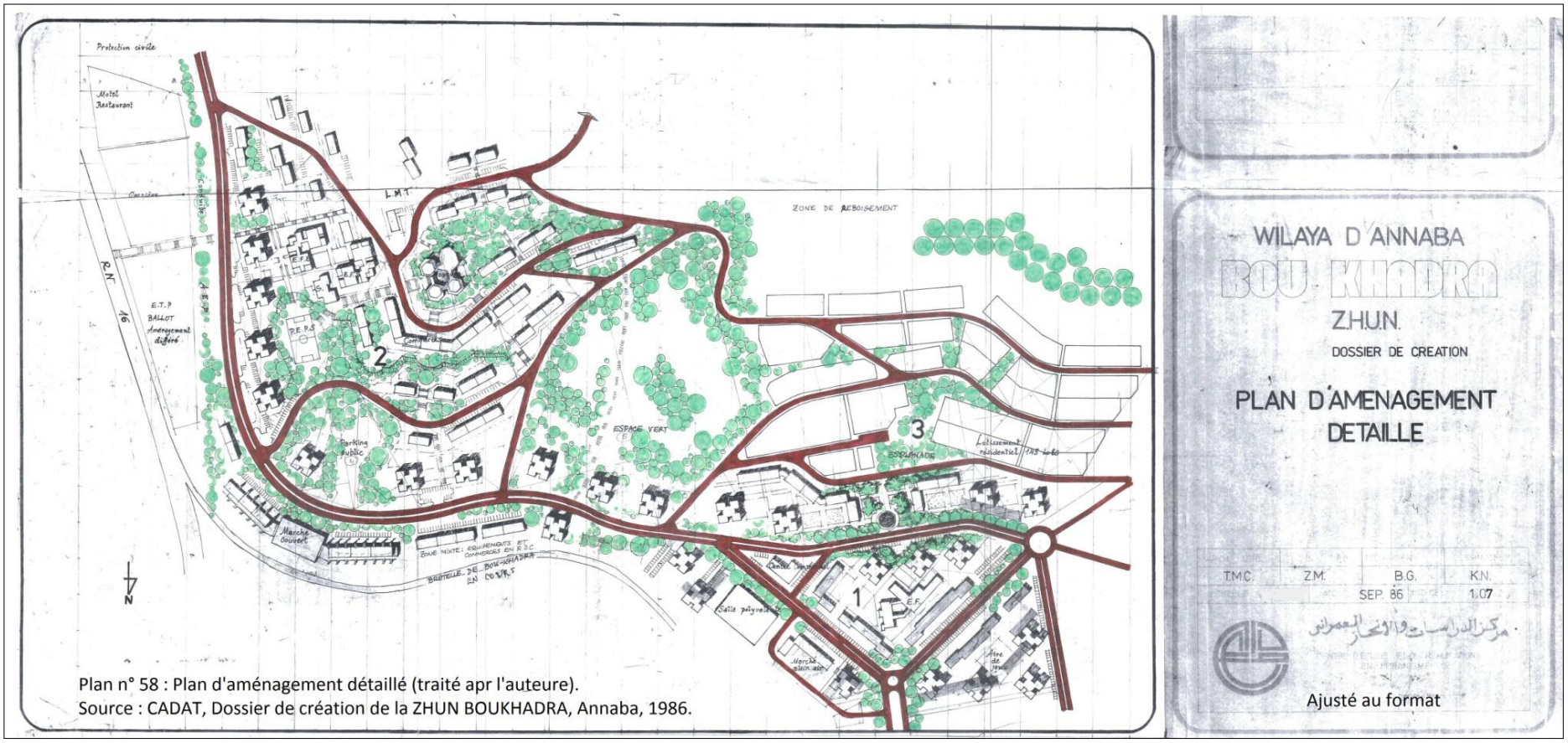
Plan n° 56 : Liaisons urbaines.
Source : CADAT, Dossier de création de la ZHUN BOUHKADRA, Annaba, 1986;

Ajusté au format

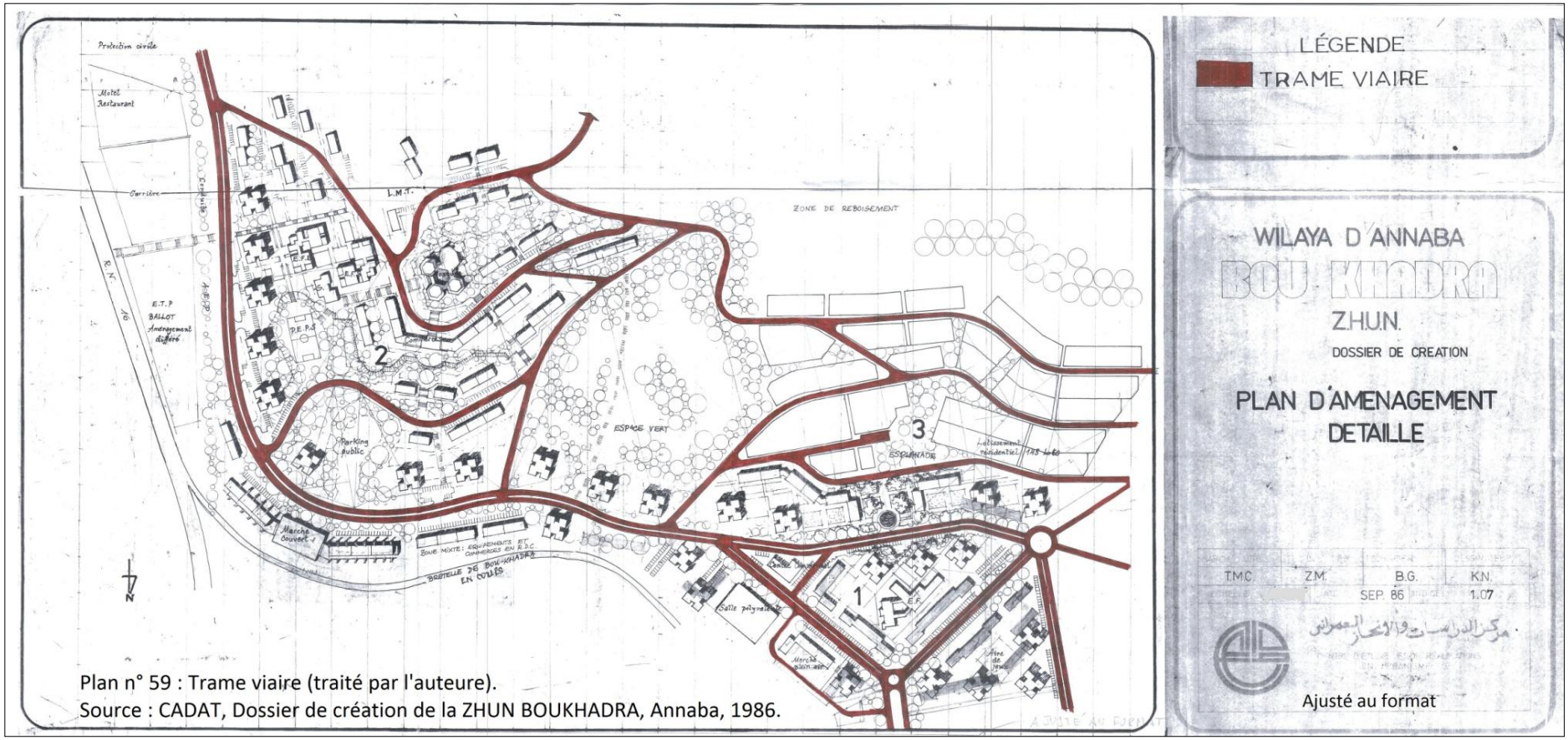


Plan n° 57 : Zoning de la ZHUN BOUKADRA et de son extension (traité par l'auteure).
Source : CADAT, Dossier de création de la ZHUN BOUKHADRA, Annaba, 1986.

Ajusté au format



Plan n° 58 : Plan d'aménagement détaillé (traité apr l'auteure).
Source : CADAT, Dossier de création de la ZHUN BOUKHADRA, Annaba, 1986.



Plan n° 59 : Trame viaire (traité par l'auteure).
Source : CADAT, Dossier de création de la ZHUN BOUKHADRA, Annaba, 1986.

- quant aux constructions (voir plan n° 60) outre des barres non contiguës, un fait rare et exceptionnel est à signaler par rapport aux autres ZHUN à savoir la projection de tours en R+9 et R+12 conçues en système préfabriqué au niveau de la zone plate probablement dans une tentative de rentabiliser le terrain en raison des différents accidents topographiques : ravin, escarpement, fortes dénivelées qui le grèvent ; tandis que les autres typologies entre individuel et semi collectif allant de R+1 à R+4 furent programmés au niveau des zones plus accidentées (au-delà de 25 %). Nonobstant cela, ces constructions ne conjuguent guère avec la voirie et encore moins avec la forme des îlots sauf exception des lotissements individuels.

À la lecture du plan d'aménagement, on se rend compte de la volonté de meubler les voies par des blocs de construction (barres et tours d'habitation et équipements) sauf que la rigidité des formes bâties (en raison une fois de plus de l'utilisation de l'angle droit) dans un terrain dont la morphologie est chahutée a eu pour conséquence la profusion des espaces résiduels et intercalaires générant une densité au sol de 13 %. Or, des exemples de villes conçues sur des terrains accidentés font légion en Algérie notamment Alger, Constantine, Béjaïa, etc. à la différence près qu'à l'orée de l'indépendance, il y avait urgence à reloger des milliers de familles dans une situation d'habitat précaire.



Les logts ZHUN de Boukhadra : elle a également fait l'objet de l'amélioration urbaine.
Source : Auteure, Novembre 2022.



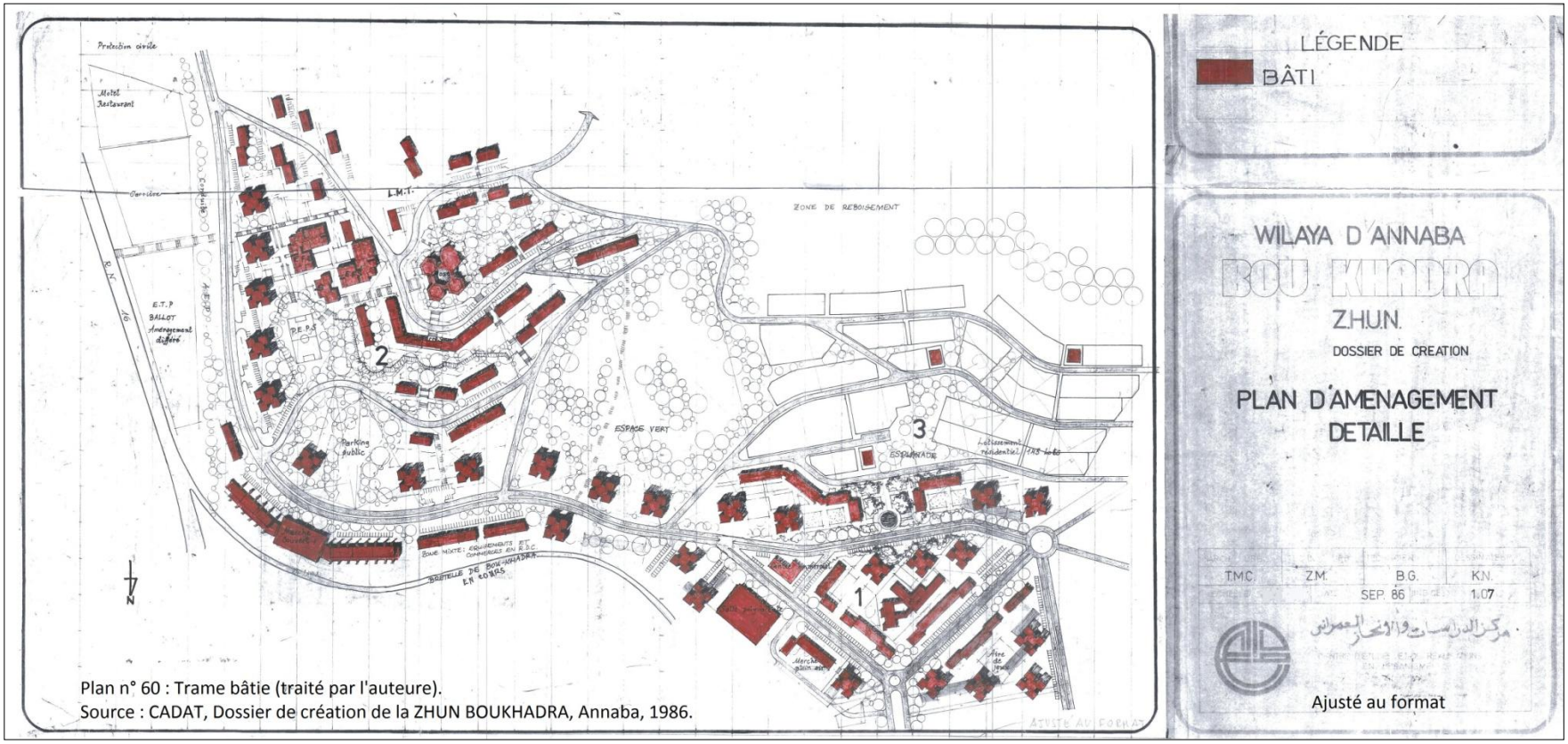
Une des tours retenues dans le cadre de la ZHUN Boukhadra : en toile de fond les logts AADL (1163) à El Bouni III et en avant plan oued Boudjemaa.
Source : Auteure, Novembre 2022.

Évolution :

En 1997, Boukhadra a été couverte par deux POS[400] intitulés Boukhadra II (qui englobe la ZHUN) et Boukhadra I (se rapportant à l'extension de cette dernière). Ils seront relatés successivement.

Concernant le POS Boukhadra II, il couvre une superficie de 69 ha dont la grande partie constitue la ZHUN mais également la cité de recasement appelée à être rénovée outre l'informel qui continuait à proliférer. Le reste est composé de maquis et broussaille en plus des oliviers, eucalyptus, sapins et arbres fruitiers. Un couvert végétal qui reste mal entretenu et dégradé vu le besoin des habitants en terres de culture et d'élevage et donc de pâturage leur rappelant leurs origines rurales.

[400] Ils seront approuvés tous les deux (02) en 2003.



Plan n° 60 : Trame bâtie (traité par l'auteure).
Source : CADAT, Dossier de création de la ZHUN BOUKHADRA, Annaba, 1986.

Le POS est limité au nord par : la voie ferrée,

au sud par : la crête du monticule Bouhamra,

à l'est par : RN 16,

à l'ouest par : un cimetière et le POS Boukhadra I.

L'enquête sur terrain a révélé les données suivantes :

- Boukhadra est dépourvue de toutes les commodités,
- Elle est toujours sujette aux pollutions chimique d'Asmidal et sonore due au chemin de fer et la RN 16 mais aussi environnementale en raison des rejets des eaux usées à ciel ouvert de l'informel et de la ZHUN qui se déversent dans Oued Boudjemaa sans traitement générant moustiques, odeurs nauséabondes, etc. outre les déchets solides.[401]
- La population était estimée à 8.234 habitants,
- Un TOL au niveau de la ZHUN qui varie de 6 à 9 soit plus d'un ménage par logt (1,31),
- Le parc logement s'élève à 1.300[402] dont 41,40 % est précaire en raison de la rénovation partielle de la cité de recasement et de l'informel qui continue à proliférer,
- Les rares équipements dont était dotée Boukhadra II à savoir : 2 EF (écoles primaires), 1 salle de prière, des services administratifs [Entreprise publique des eaux d'Annaba (EPEA), PTT, antenne OPGI et services techniques], des locaux commerciaux en plus d'un marché précaire, 1 centre psychopédagogique et 1 centre de santé sont loin de répondre aux besoins quotidiens de cette population appelée à se déplacer constamment vers Annaba et conférant à Boukhadra le statut de cité dortoir malgré son ascension au rang d'agglomération secondaire rattachée à la commune d'El Bouni,[403] élevée à son tour au rang de Daïra lors du découpage administratif de 1985. Or, Boukhadra tourne le dos à cette dernière et fait plutôt face à Annaba, la ligne de chemin de fer Annaba - Sidi Amar via Boukhadra aidant.

[401] Seule la cité des 800 logts (ZHUN) est concernée par l'enlèvement des ordures par la municipalité.
[402] Le parc logement a été mis à jour en 2001 dans le cadre de ce même POS et s'est élevé à 1.654. Le temps très long que prennent ces études rend les données obsolètes de même que les prévisions futures.
[403] BET Harbi Halassi Houria. (2003). *POS Boukhadra II, Phase II*. Guelma, Algérie. P 7.

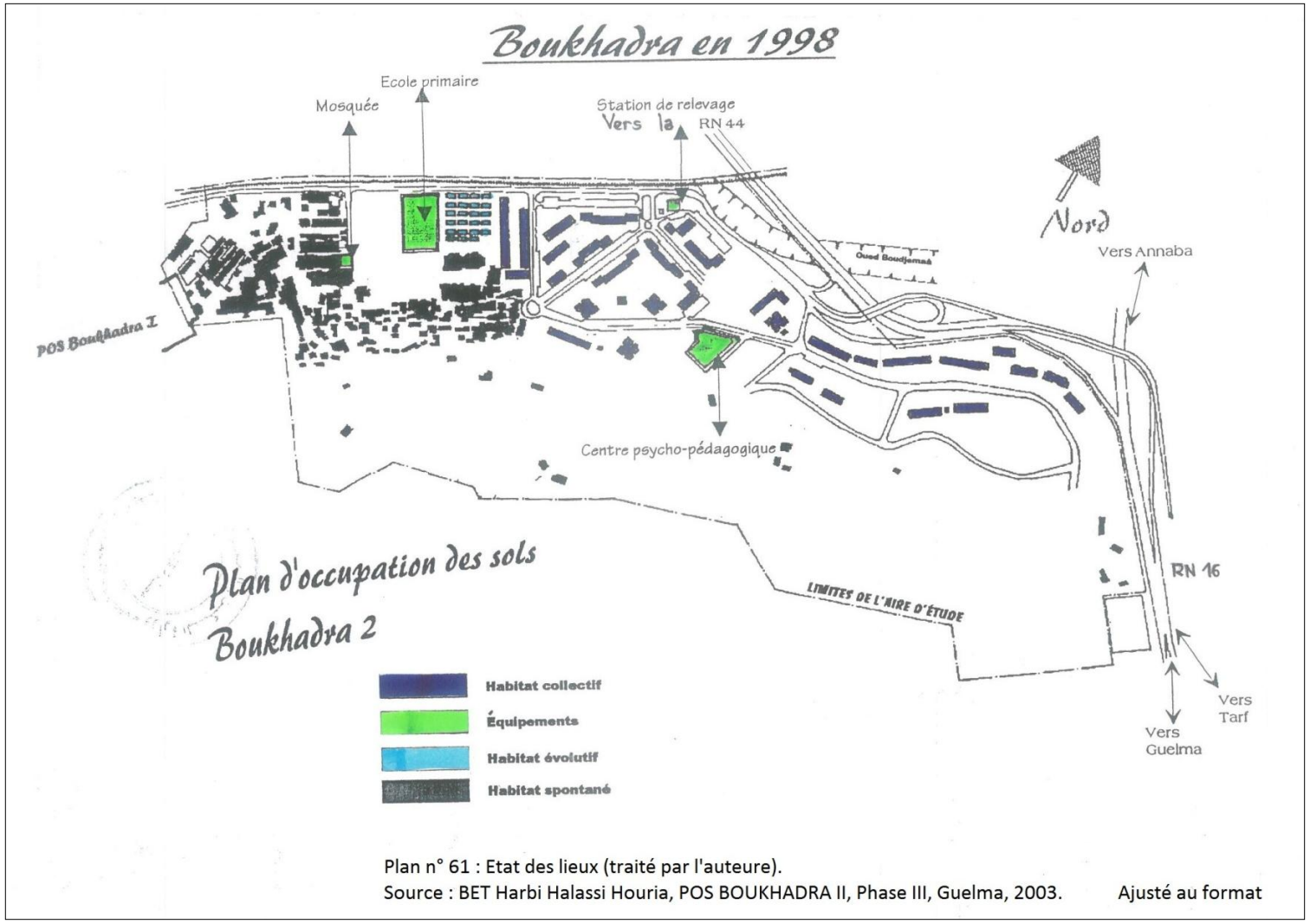
- 45,02 % de la population active est au chômage[404] et ceux qui travaillent le sont dans le secteur tertiaire (avec 66,03 %), l'industrie (avec 21,71 %) et le BTP (avec 11,03 %).[405] Une situation qui pousse la population à exercer des métiers de fortune (marchands ambulants, dans la récupération, etc.) outre les fléaux sociaux qui surgissent (délinquance, banditisme, alcoolisme, toxicomanie, etc.).

L'état de l'urbanisation de Boukhadra II n'échappe pas non plus à ce tableau noir (voir plan n° 61). En effet en cette date et après quinze (15) années de travaux de terrassement et d'assainissement de la ZHUN Boukhadra, cette dernière n'était pas encore achevée n'atteignant même pas la cadence théorique des 90 logts/an soit à peine 53 logts/an en raison sans doute des difficultés financières en ce temps :

- ainsi sur les 26 tours programmées, seules 3 furent réalisées et le reste remplacé par des barres et le centre psychopédagogique ; de même que pour les équipements dont la majorité fut remplacée par des logements,
- la voirie inachevée suit quand même la topographie du terrain se limitant à la partie plate et aux pentes douces ; quant aux réseaux ces derniers longent la voirie mais il arrive aussi qu'ils traversent les mailles par endroit à travers les espaces résiduels,
- les barres et quelques tours sont clairsemées dans les îlots sans pour autant conjuguer avec la voirie. Le semi collectif fut abandonné quant à l'individuel seuls quelques rares bénéficiaires se sont aventurés dans la construction de leurs habitations.

La densité au sol s'élevait alors à 8,49 % quant à la surface moyenne des îlots elle atteint 1,71 ha.[406] Cette valeur même si elle se rapproche de celle d'un îlot urbain (1 à 2 ha), il n'en demeure pas moins qu'elle n'est pas réellement représentative puisque le taux d'achèvement de la ZHUN ne dépassait pas les 60%. Une ZHUN inachevée qui donnait le sentiment d'abandon des pouvoirs et des collectivités locales en ces temps difficiles. Une situation qui tend à se renverser doucement mais sûrement par la prise en charge sur le plan sécuritaire et le cadre de vie grâce aux travaux de l'amélioration urbaine entrepris durant les deux

[404] Cette période a été marquée par les compressions massives des ouvriers, le départ à la retraite anticipée et la mise au chômage technique.
[405] BET Harbi Halassi Houria. (1998). *POS Boukhadra II, Phase A*. Guelma, Algérie. PP 38, 44, 49-50.
[406] La petite valeur s'élève à 5.187,50 m² quant à la grande valeur elle atteint 2,66 ha soit plus de cinq (05) fois la petite valeur.



Plan n° 61 : Etat des lieux (traité par l'auteure).
Source : BET Harbi Halassi Houria, POS BOUKHADRA II, Phase III, Guelma, 2003. Ajusté au format

(02) quinquennats (2004/2009-2009/2014).[407] Une situation à laquelle le POS allait également y remédier. Ainsi, cette étude s'est donnée pour objectifs de :

- combler le déficit en logt et d'éradiquer l'informel et la cité de recasement,
- équiper Boukhadra afin qu'elle soit autosuffisante,
- réorganiser la structure urbaine pour une meilleure gestion.





Logts sociaux et plateformes existants à Boukhadra II.
Source : Auteure, Novembre 2022.



CEM à Boukhadra II, un des rares équipements existants.
Source : Auteure, Novembre 2022.

[407] Source : DUAC Annaba, Mai 2018.

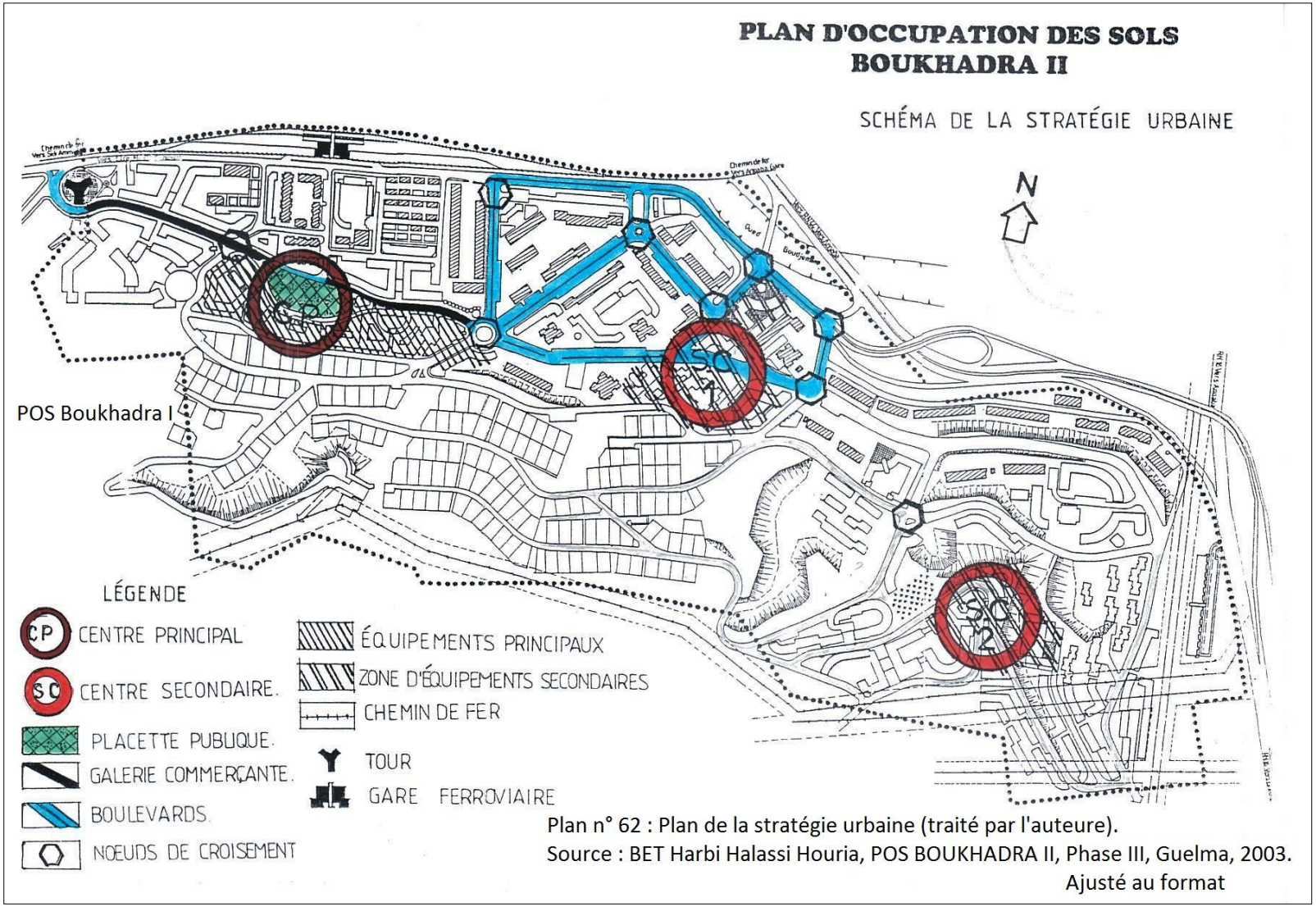
Des objectifs[408] qui se traduiraient par (voir plan n° 62) :

- la création d'un centre principal multifonctionnel et des centres secondaires,
- l'équipement de l'axe principal au même titre que le centre principal,
- la restructuration de Boukhadra II en améliorant les caractéristiques des VRD et en injectant des équipements ponctuels.

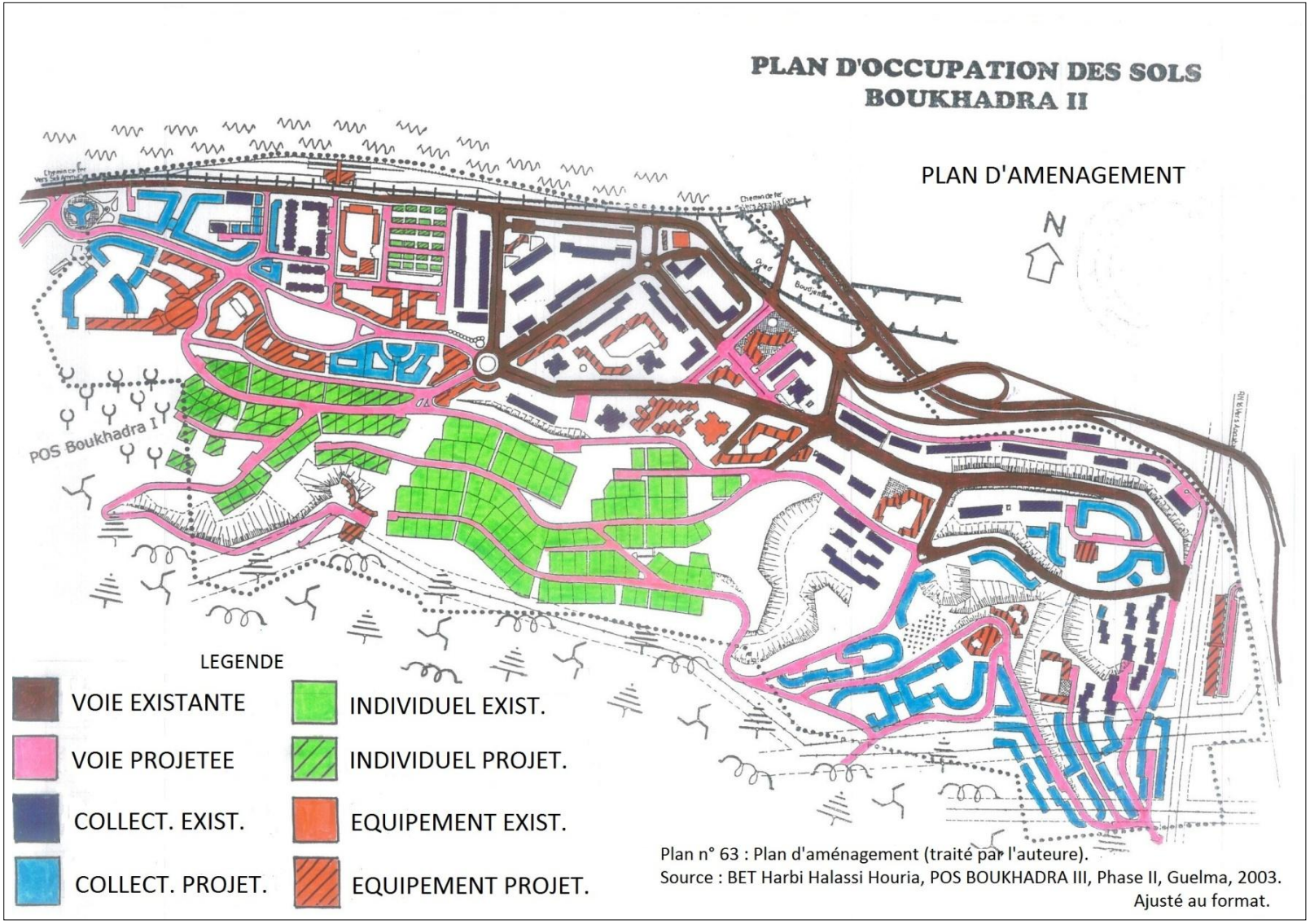
Les besoins en logement se sont élevés à près de 2.300,[409] ce qui allait totaliser 4.044[410] logements pour une population qui avoisinerait les 12.820 habitants dans dix (10) ans. Les équipements existants ont été renforcés (éducation, santé, commerces spécialisés, services, culte) en plus de la création d'autres essentiellement dans l'édilitaire (sûreté urbaine, protection civile, tribunal, cour) mais aussi dans les loisirs (maison de jeunes, salle omnisports). Les plus importants furent placés sur l'axe principal afin de l'étoffer et les équipements répondant aux besoins quotidiens furent clairsemés sur l'ensemble de Boukhadra afin d'être au plus près des citoyens résidents.

Tel que conçu, le plan d'aménagement (voir plan n° 63) renvoie à deux situations urbanistiques bien distinctes :

[408] BET Harbi Halassi Houria. (2003). *POS Boukhadra II, Phase II*. Guelma, Algérie. P 46.
[409] BET Harbi Halassi Houria. (2003). Op. cit. P 53.
[410] L'urbanisation de Boukhadra II a évolué tout au long du POS et ce afin de satisfaire les besoins en logement sociaux essentiellement qui ne connaissent pas de répit. Il faut savoir que cette étude a mis cinq (05) années pour être achevée et approuvée soit en 2003. Au risque de se répéter, ceci rend obsolètes les données mais aussi les prévisions futures.



Plan n° 62 : Plan de la stratégie urbaine (traité par l'auteure).
Source : BET Harbi Halassi Houria, POS BOUKHADRA II, Phase III, Guelma, 2003.
Ajusté au format



Plan n° 63 : Plan d'aménagement (traité par l'auteure).
Source : BET Harbi Halassi Houria, POS BOUKHADRA III, Phase II, Guelma, 2003.
Ajusté au format.

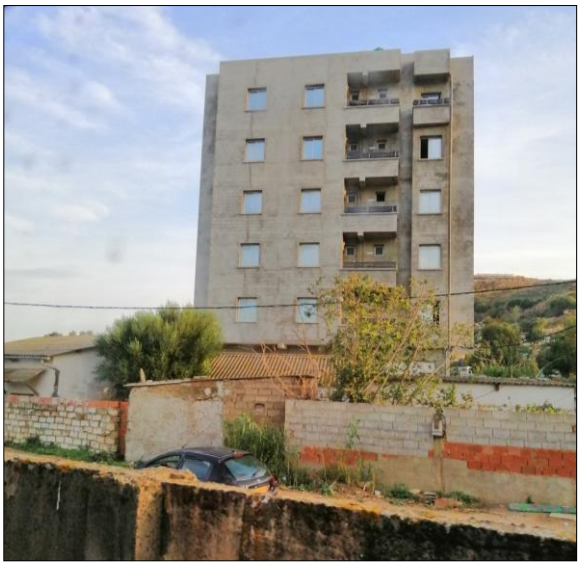
- la ZHUN d'abord : concernant sa partie réalisée, des équipements de première nécessité furent injectés dans les espaces résiduels des mailles. Ils ne conjuguent pas avec les blocs existants vu que ces derniers partent dans des directions multiples avec des alignements hétérogènes rendant ce vœu quasi impossible. Quant à sa partie inachevée, le BET a repris la voirie telle que prévue à l'origine. Seules deux mailles ont été scindées en deux. Une tentative de meubler les voies par les constructions apparaît mais reste bien timide dans la mesure où les formes de ces dernières ne suivent pas toujours la voirie engendrant à leur tour des espaces résiduels. En outre, certains immeubles à usage collectif ont été projetés sous les LMT (côté sud). Ils sont tributaires du déplacement ou de l'enterrement des lignes électriques au frais de l'État, ce qui induit des dépenses supplémentaires hypothéquant la mise en œuvre du POS.
- son extension ensuite : la voirie est venue dans la continuité de celle de la ZHUN et les mailles sont de tailles plus modestes. Leur superficie moyenne passe de 1,71 ha à 1,50 ha.[411] Les constructions (habitations et équipements) sont prévues avec des cours intérieures. Elles meublent les voies sur leur longueur laissant très peu de place aux espaces résiduels. Malgré cela, la densité au sol peine à atteindre la valeur de 19 % soit 18,79 % plus exactement. La perte en foncier s'élève entre 21 et 35 ha. La mixité des fonctions le long de l'axe principal et autour de la placette conférera aux lieux une dynamique toute la journée et même une partie de la nuit. Seul bémol l'absence du parcellaire, une des composantes essentielles du tissu urbain classique, un point noir pourtant soulevé par le BET lors du diagnostic du POS Boukhadra II.

En outre, les droits à construire prévus dans le cadre du POS destinés aux futures constructions ne s'appliquent guère au tissu lâche de la ZHUN mais plutôt aux tissus compacts des villes classiques qui renvoient une fois encore à l'existence de parcellaires, de rues et donc d'alignement sur ces voies. Ils s'appliqueraient aisément aux lotissements déjà prévus dans le cadre de la ZHUN et à l'extension de ces derniers à travers l'article 20[412] qui se rapporte à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Quant à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, l'article 21[413] prévoit que cette dernière est laissée à l'appréciation du concepteur. Or, pour assurer la compacité du

[411] La petite valeur s'élève à 1.720,00 m² quant à la grande valeur elle atteint 6,13 ha soit plus de trente cinq (35) fois la petite valeur.
[412] BET Harbi Halassi Houria. (2003). *POS Boukhadra II, Phase III*. Guelma, Algérie. PP 14, 20, 26, 32, 38, 43, 44, 49, 54.
[413] Ibidem.

tissu urbain, la contiguïté devrait être obligatoire et non aléatoire. À ce stade de l'investigation, une question s'impose : pourquoi cette non-conformité entre le plan et son règlement censé le compléter ?

Le POS ambitionnait de faire de Boukhadra II " *une ville* "[414], sauf que la disparité une fois de plus des deux modes d'urbanisation a malheureusement rendu cette tentative impossible. Des immeubles d'habitation collective réguliers et non contigus sont actuellement en phase de réalisation en système préfabriqué ou non. Ce qui va engendrer une fois de plus des espaces résiduels et relance une fois encore la disparité entre les plans approuvé et réalisé.



Logts programmés dans le cadre du POS Boukhadra II : blocs indépendants au lieu des serpentins.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Blocs d'immeubles réguliers et dissociés au lieu et place des serpentins programmés dans le cadre du POS Boukhadra II.
Source : Auteure, Novembre 2022.

[414] BET Harbi Halassi Houria. (2003). *POS Boukhadra II, Phase II*. Guelma, Algérie. P 126.

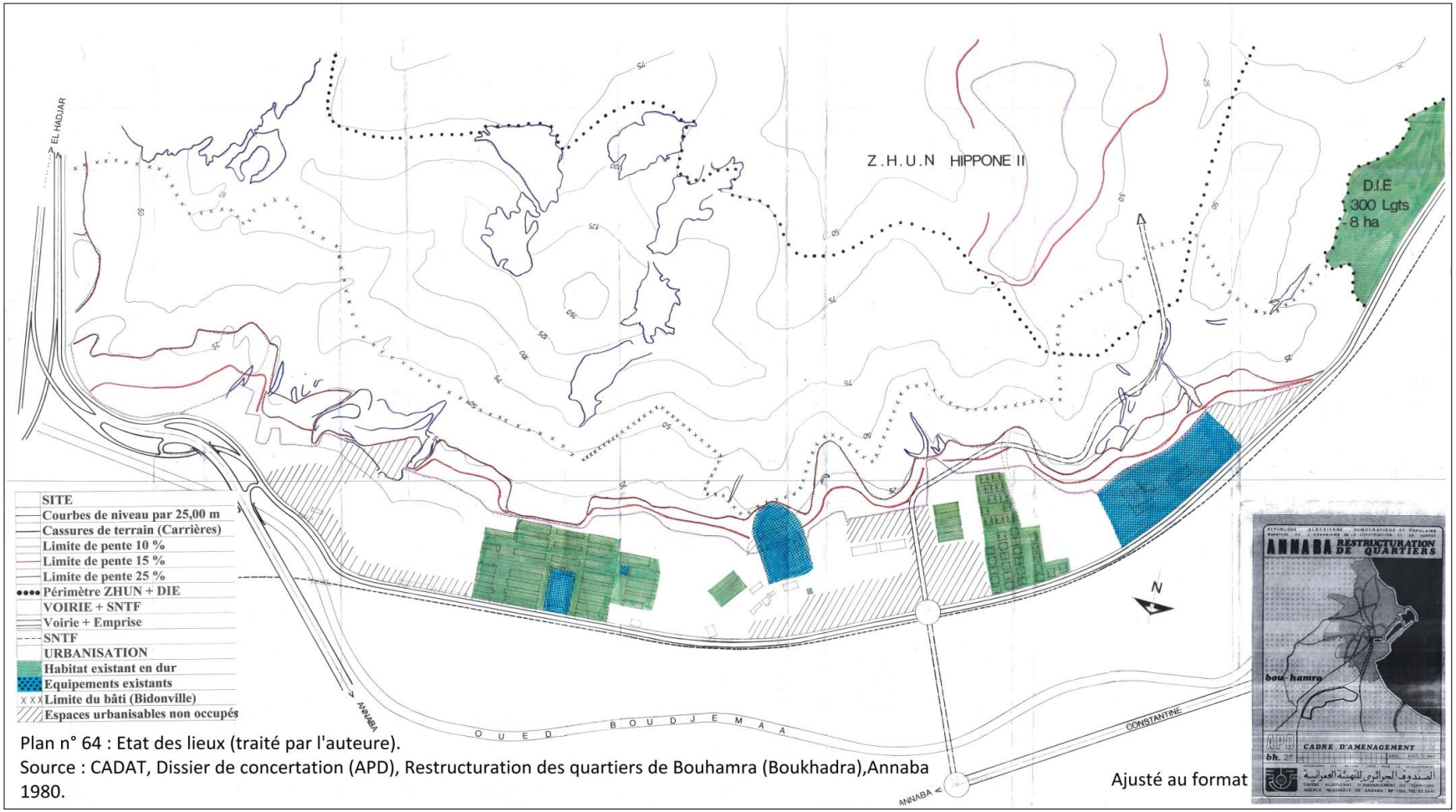
Différemment de Boukhadra II, Boukhadra I a été le support foncier des lotissements et coopératives immobilières à caractère individuel durant les années 1990 mais aussi de quelques programmes de logements sociaux avec de rares équipements outre l'informel qui s'est incrusté sur les hauteurs. Elle s'est développée par à coup au gré des besoins et donc des choix de terrains initiés par la commission de choix de terrains malgré l'existence d'une proposition de restructuration de ce quartier plus ou moins cohérente durant les années 1980 (voir plans n° 64 et 65) et dont les grandes lignes ont été reconduites dans le projet d'extension de la ZHUN Boukhadra (revenir au plan n° 57) ; ce qui relance une fois de plus le décalage entre la ville projetée et la ville réalisée. À titre indicatif, ladite commission fut remplacée par la commission de localisation des terrains après l'instauration des instruments d'urbanisme par la loi cadre 90/29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme sus mentionnée.

Boukhadra I est limitée au nord par : des terrains vagues,

au sud par : des monticules (future zone d'urbanisation –ZUF-),
l'ACL El Bouni et le CW 22/A,

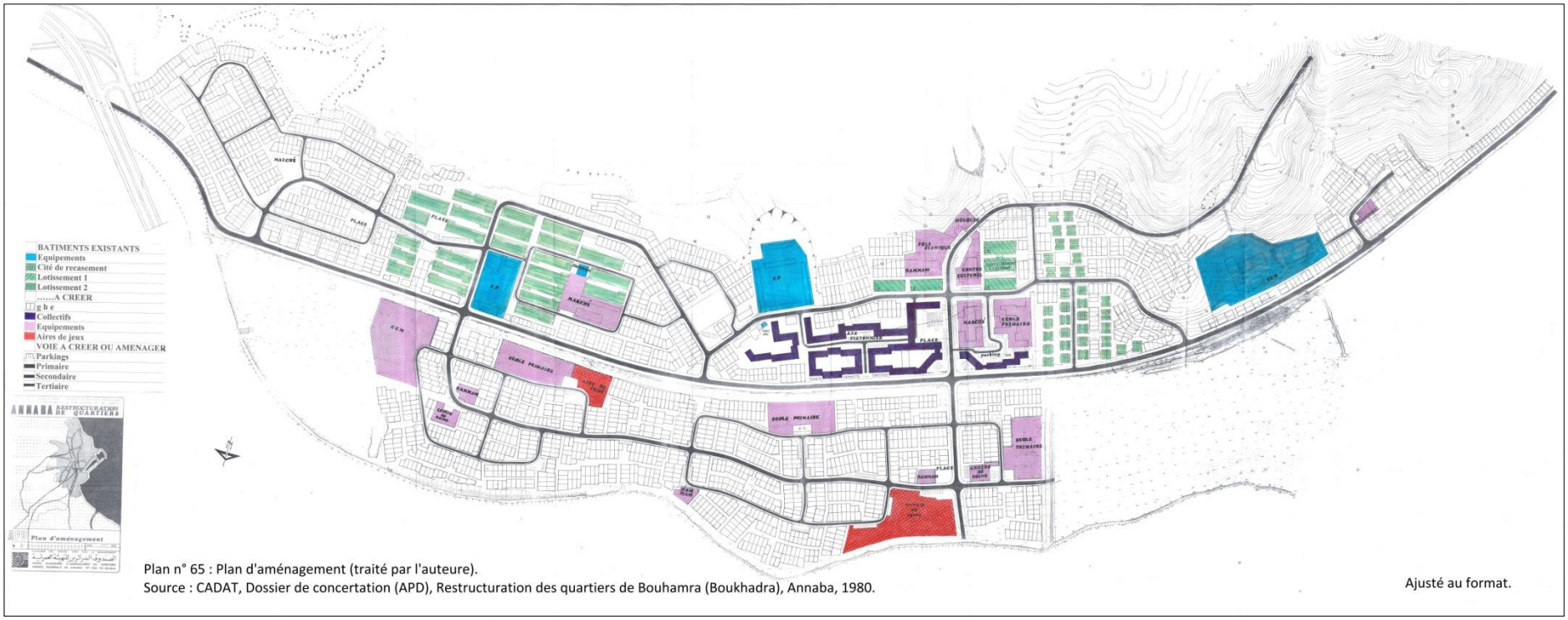
à l'est par : le POS Boukhadra II,

à l'ouest par : la ligne de chemin de fer Annaba - Sidi Amar et des terrains vagues.



Plan n° 64 : Etat des lieux (traité par l'auteure).
Source : CADAT, Dissier de concertation (APD), Restructuration des quartiers de Bouhamra (Boukhadra),Annaba 1980.

Ajusté au format



Plan n° 65 : Plan d'aménagement (traité par l'auteure).
Source : CADAT, Dossier de concertation (APD), Restructuration des quartiers de Bouhamra (Boukhadra), Annaba, 1980.

Ajusté au format.

Elle vient en continuité de Boukhadra II et profite au même titre que cette dernière des mêmes atouts à savoir un emplacement stratégique à l'entrée sud d'Annaba avec la présence de paysage naturel agréable et une topographie qui varie de 0 % à plus 30 % visible depuis l'entrée ouest d'Annaba, le parc d'attraction de Sidi Achour, la cité universitaire à travers la RN 44 ouest de même que les monts de l'Edough. Le POS Boukhadra I s'étend sur une superficie de 73,50 ha.

L'enquête socio démo économique[415] a révélé les données suivantes :

- le nombre d'habitants s'élève à 7.436 et les logements à 1.235 où plus d'1 logement sur 3 est précaire,
- seuls 67,78% des logts planifiés sont habités par 1 seule famille contre 94,52% au niveau du précaire,
- le TOL est de 6 pers./logt en moyenne (avec 6,42 au niveau du planifié et 4,67 au niveau du précaire),
- 76,86% des familles sont polynucléaires,
- 1 habitant sur 3 est originaire de Guelma, Souk Ahras, Tarf et Skikda. Ils sont venus à la recherche d'un emploi et/ou pour bénéficier d'un logement,
- paradoxalement 42,70% des logts sont loués, ce qui confère à Boukhadra I, le statut de lieu de transit. Il est clair qu'en pareille situation, les habitants ne s'approprient pas les lieux et ne les protègent donc pas,
- 36,29% des résidents sont gênés par le comportement irresponsable de certains enfants et 41,63% d'entre eux sont inquiets à cause des accidents de la route. Une minorité (entre 1% et 6%) demande l'arrêt du train ou son changement vu l'apport bénéfique qu'il prodigue en matière de transport en commun. Néanmoins beaucoup déplore l'absence d'une navette vers El Bouni le chef lieu de Daïra auquel ils sont rattachés administrativement,
- L'enquête a également révélé que les proportions des jeunes et adultes atteignent respectivement 40% (0 à 19 ans) et 50% (20 à 49 ans) contre 10% de personnes plus âgées (50 à 65 ans et plus) ; soit 90% de la population est jeune ou en âge de travailler.

[415] Bureau d'Études Mila (BEMila). (2003). *Phase III, POS Boukhadra I*. Mila, Algérie. PP 17, 23-24, 26, 32-34, 37.

Ce qui constitue d'énormes défis à relever aussi bien de la part des collectivités locales que des autorités centrales.

Quant à l'urbanisation de Boukhadra I (voir plan n° 66), il faut savoir qu'elle s'est développée de manière linéaire le long du chemin de fer sur les terrains plats ou à pentes douces. Les programmes de logements, construits selon les systèmes poteau poutre ou préfabrication légère, ne sont pas cohérents entre eux ce qui génère des espaces résiduels.[416] L'arrêt de la station de relevage, des conduites qui ne fonctionnent pas, les empiètements ou l'implantation sur ces dernières ou carrément leur absence fait que l'assainissement des EU et/ou EP à Boukhadra I est problématique.

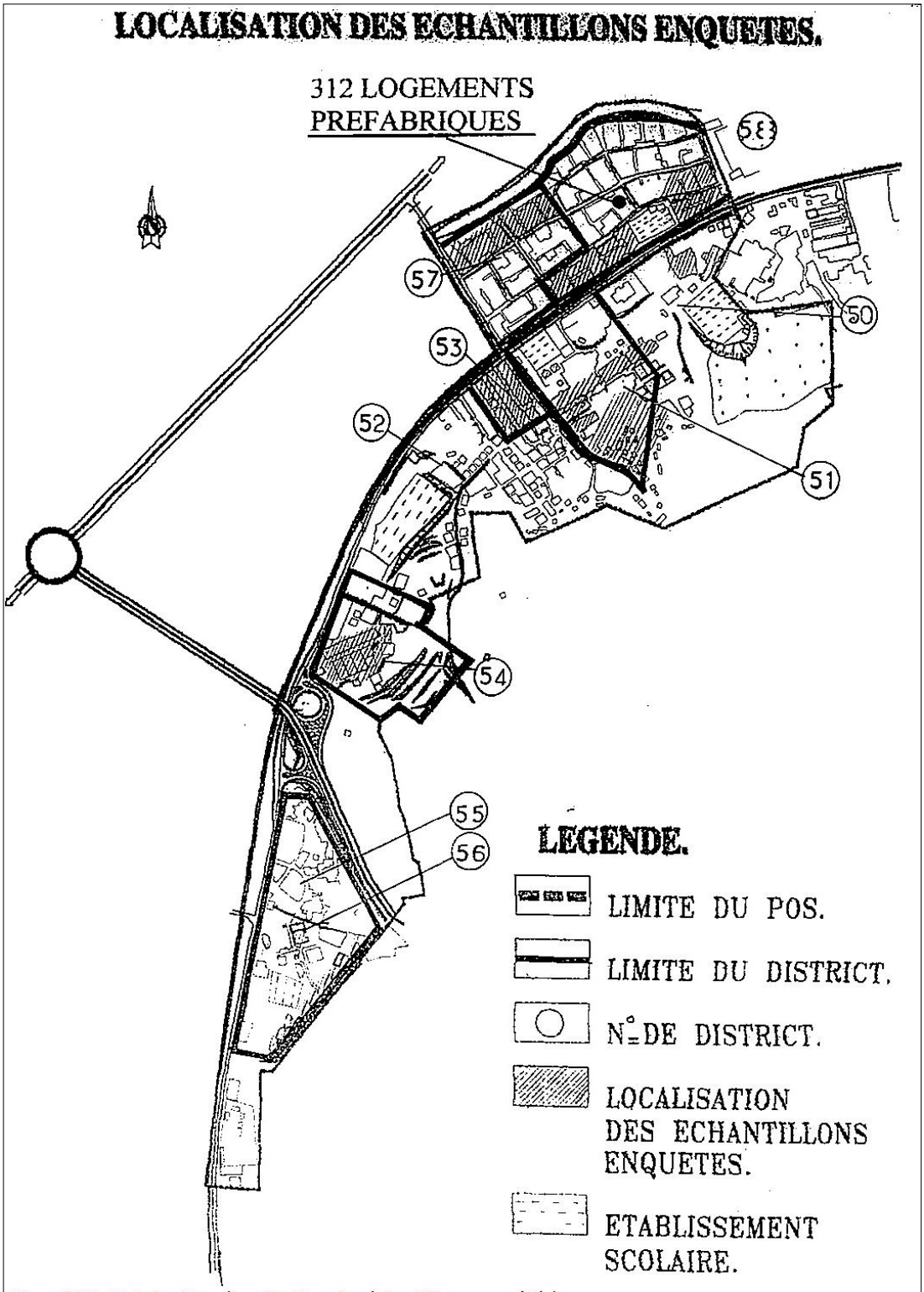
Outre l'assainissement, Boukhadra I souffre de plusieurs autres problèmes se rapportant à :

- l'insuffisance de l'AEP, l'absence de l'alimentation en gaz et de passerelles sur le chemin de fer,
- les déchets solides qui se retrouvent dans les conduites les obstruant et aux mauvaises odeurs émanant de Oued Boudjemaa,
- aux besoins en logement et au manque d'équipements,

De plus, certaines contraintes[417] à l'urbanisation engendrent des servitudes et donc un manque à gagner en matière de foncier. Elles se rapportent à la LMT, le cimetière, le chemin de fer, Oued Boudjemaa, l'échangeur qui était en cours de réalisation lors du lancement du POS.

Les équipements existants se rapportaient à : 3 écoles, 1 CEM, 1 AEF, 1 centre pour personnes aux besoins spécifiques, 2 mosquées, 1 centre de santé, 1 cimetière. Un manque en équipements qui pousse les habitants de Boukhadra I à exploiter ceux de Boukhadra II ou carrément de s'en remettre à ceux des chefs lieux de daïra ou de wilaya.

[416] Devant l'absence d'archives se rapportant à l'état de fait de Boukhadra I, il fut impossible d'avoir une idée sur la taille moyenne des îlots ainsi que la densité.
[417] Ces contraintes devraient être plutôt considérées comme des données du terrain avec lesquelles le concepteur est appelé à conjuguer judicieusement afin d'obtenir un résultat (aménagement) harmonieux en faisant appel à son génie.



Plan n° 66 : Etat des lieux (localisation des échantillons enquêtés).
Source : BET Mila, POS BOUKHADRA I, Phase III, Mila, 2003. Ajusté au format.



Centre El Hana d'aide aux enfants aux besoins spécifiques à Boukhdra I : en toile de fond le pôle universitaire d'El Bouni. Toutes les photos ont été prises depuis l'axe 1 (voie principale).
Source : Auteure, Novembre 2022.



La mosquée de Boukhdra I.
Source : Auteure, Novembre 2022.



La polyclinique et le centre intermédiaire des soins de l'addiction à Boukhdra I.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Coopératives immobilières individuelles à Boukhdra I : en toile de fond les logts promotionnels à Boukhadra III.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Coopératives immobilières individuelles à Boukhdra I.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Habitat précaire (une des zones d'ombre qui persiste) à Boukhadra I : en toile de fond les logts promotionnels à Boukhadra III.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Logts sociaux à Boukhdra I : implantés sur une voie principale, le côté esthétique devrait être mieux pris en compte (traitement de façade, choix des couleurs, transformations, etc).
Source : Auteure, Novembre 2022.

Une image peu reluisante à laquelle le POS tente de s'attaquer. Partant des termes de référence du PDAU intercommunal de 1998 qui prévoit pour Boukhadra I la restructuration du tissu actuel et la rénovation du précaire en optant pour plusieurs types d'habitations, outre un centre d'équipements qui structurerait tout Boukhadra (I et II),[418] le POS vise à :

- améliorer le cadre de vie des habitants,
- intégrer l'aire d'étude dans son environnement immédiat,
- intervenir sur la structure urbaine,
- combler le déficit en logement et en équipements d'accompagnement.

À cet effet, le POS a prévu d'injecter 1.093 logements pour une population qui avoisinerait les 9.295 habitants dans dix (10) ans et un programme d'équipements se rapportant à :

- l'édilitaire : protection civile,
- équipements commerciaux : de 1ère nécessité, complémentaire (1 centre commercial et 1 super marché) et spécialisé,
- équipements sportifs et de loisirs : 1 terrain de foot, 1 salle spécialisée, 1 centre polyvalent et 1 centre de loisirs,
- services : poste et télécommunications, parking, hôtel, fonctions libérales,
- équipements éducatifs : 1 EF et la transformation de l'AEF en CEM,
- l'équipement cultuel : 1 mosquée.

De prime abord, le POS a renforcé les équipements commerciaux et sportifs dans une tentative de maintenir un grand pan de la population sur place et d'éviter les déplacements en dehors de Boukhadra pour satisfaire les besoins de 1ère nécessité. Sauf qu'un point est toujours omis dans ces études à savoir la création d'activités génératrices de postes d'emplois que les équipements publics (qui sont souvent majoritaires) ne peuvent engendrer que partiellement.

Les principes d'aménagement de Boukhadra I (voir plan n° 67) ont alors tourné autour de :

1- la création d'un centre « vivant » dans lequel il y aura les différentes activités culturelle, commerciale, de loisir et résidentielle,
2- assurer la continuité structurelle et fonctionnelle entre Boukhadra I et Boukhadra II,

[418] Bureau d'Études Mila (BEMila). (2003). *Phase III, POS Boukhadra I*. Mila, Algérie. PP 35, 37.

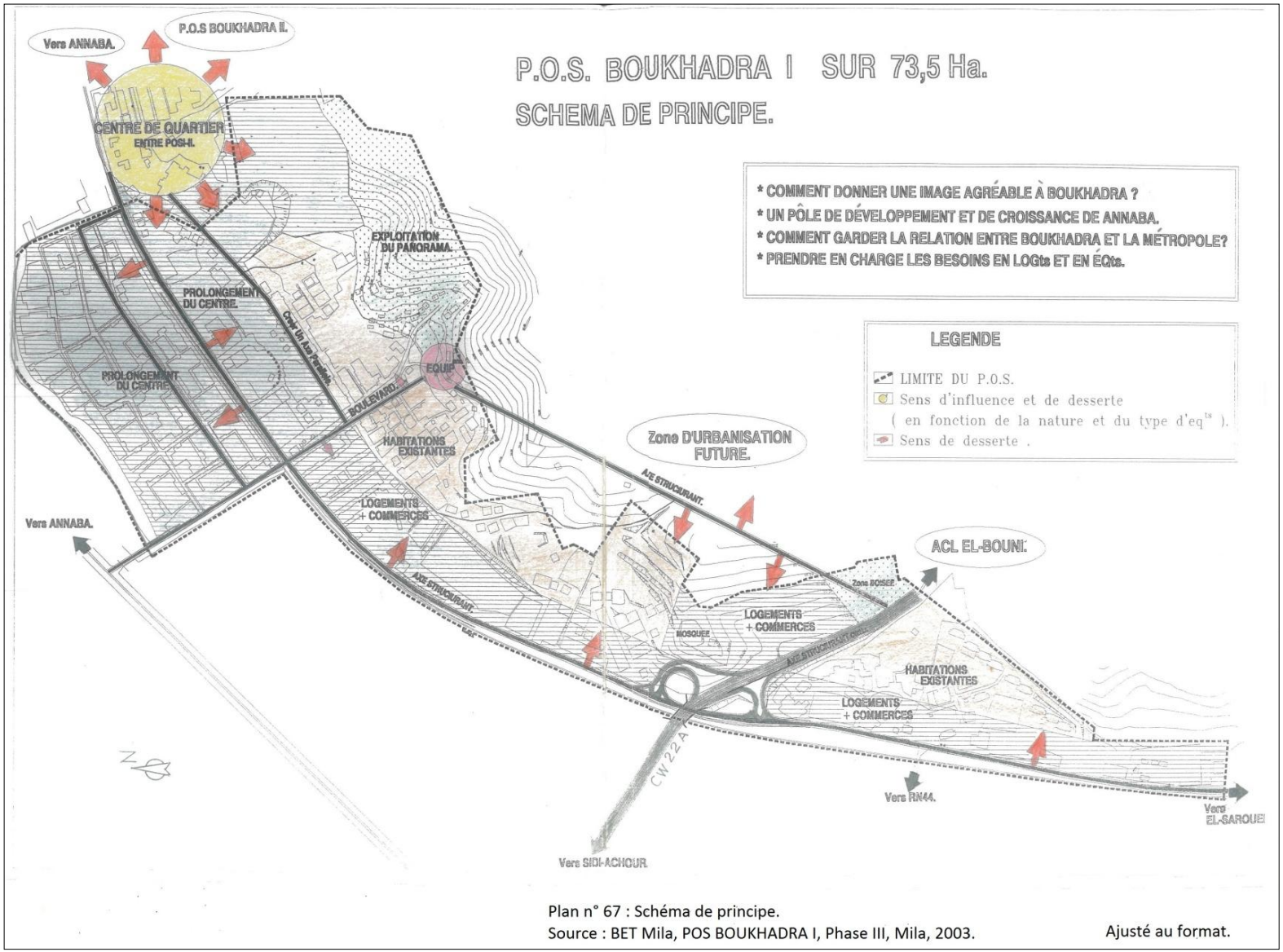
3- exploiter de manière raisonnable le potentiel du terrain notamment les vues paysagères et boisées limitrophes,
4- l'urbanisation judicieuse des terrains qui présentent une topographie variable : les loisirs, EV et clairières au niveau des fortes pentes et les équipements au niveau des terrains plats, quant aux logements ils seront implantés sur les deux avec des typologies appropriées.

Le futur aménagement s'est attelé à créer et/ou renforcer la voirie existante. En effet, la voie principale, parallèle à la ligne de chemin de fer et support de plusieurs équipements (centre de santé, écoles, antenne APC, mosquée), le long de laquelle Boukhdra I a évolué s'est développée de manière anarchique et irrégulière. Le BET a donc opté pour son renforcement. Or, son élargissement s'avère impossible sur tout le long en raison de la ligne de chemin de fer et des constructions nouvellement érigées mais reste possible par endroits. Il sera alors question de créer un 2ème axe parallèle à ce dernier (voir plan n° 68) qui démarrera de Boukhadra II en passant par le centre commercial du quartier, les différents tissus urbains de Boukhadra I, la zone d'urbanisation future (ZUF) jusqu'au CW 22/A. Ce dernier joue un rôle important à court et moyen termes. Il reliera les différentes agglomérations et pôles urbains d'El Bouni, Es'Sarouel et de Sidi Achour.

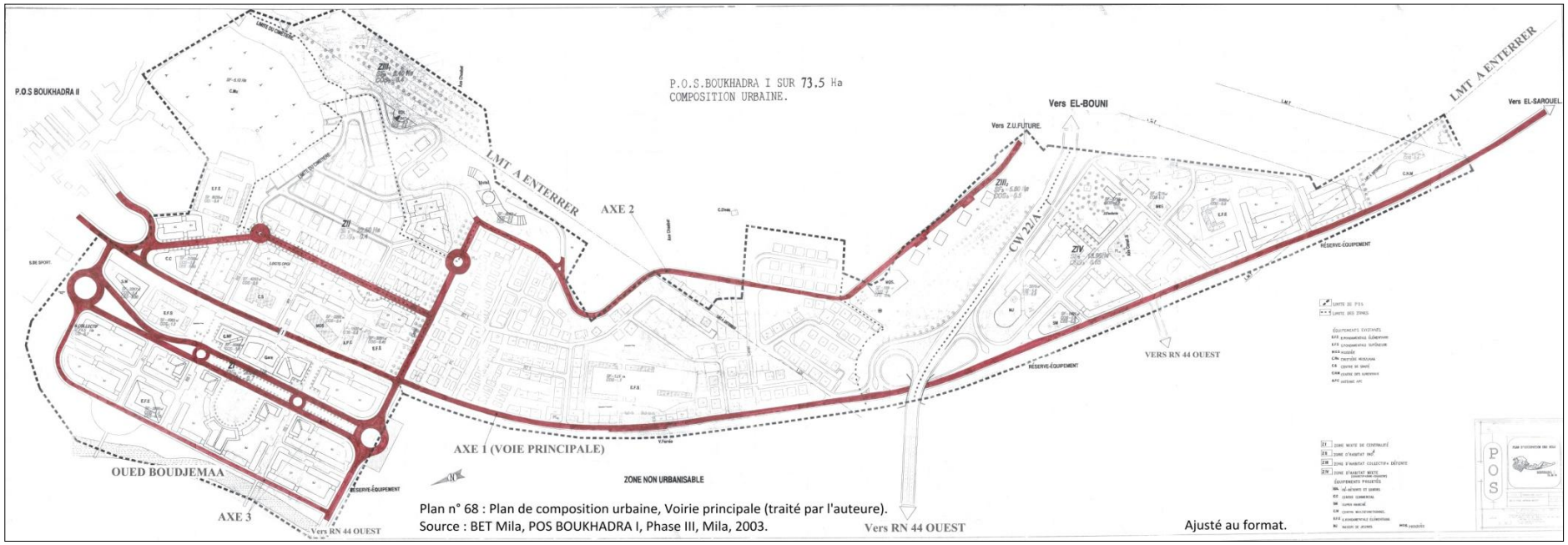
Pour animer ces axes et assurer par la même la mixité fonctionnelle, des commerces et équipements de loisirs seront projetés de part et d'autres et les accotements aménagés (mobiliers urbains, plantation d'arbres, etc.) à l'avantage des piétons. Un autre axe (le 3ème) a été prévu à l'emplacement des 312 logts préfabriqués et ce après la couverture de la conduite des EP (située à l'est de la zone) considérée comme un dépotoir par les riverains et source de maladies et d'épidémies.

Cette approche par la voirie allait permettre de faciliter le déplacement et le transport à l'intérieur, de et vers Boukhadra I mais aussi de lui donner une nouvelle image par :

- la restructuration et la réglementation de l'individuel,
- l'éradication des 312 logts préfabriqués et leur remplacement par du collectif,
- la création des EV et des lieux de rencontre mais aussi de repos et de récréation sur les monts. (Voir plan n° 69).

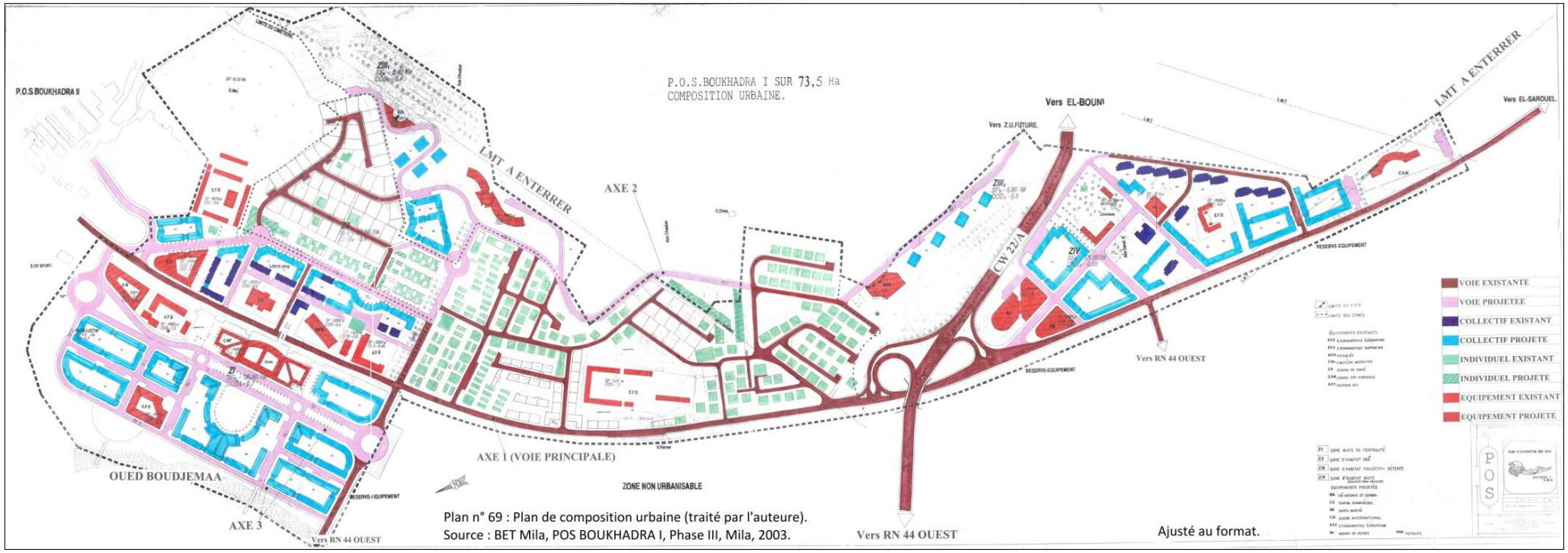


Plan n° 67 : Schéma de principe.
Source : BET Mila, POS BOUKHADRA I, Phase III, Mila, 2003. Ajusté au format.



Plan n° 68 : Plan de composition urbaine, Voirie principale (traité par l'auteure).
Source : BET Mila, POS BOUKHADRA I, Phase III, Mila, 2003.

Ajusté au format.



Plan n° 69 : Plan de composition urbaine (traité par l'auteure).
Source : BET Mila, POS BOUKHADRA I, Phase III, Mila, 2003.

Ajusté au format.

Le résultat a fait que la taille des îlots s'élève à 1,01 ha[419] ; une valeur qui rappelle celle des villes classiques. Quant à la densité, elle atteint paradoxalement les 18,65%. Ceci s'explique en partie par les servitudes qui grèvent Boukhadra I nécessitant des couloirs de sécurité non aedificandi mais aussi par les prospects parfois démesurés prévus au niveau des îlots à cours où L avoisine les 2 fois H. Ces derniers ont quand même assuré les alignements nécessaires le long de bon nombre de voies ; de même que la contiguïté des futures constructions qui assure à leur tour la continuité urbaine. Nonobstant, la perte en foncier s'élève entre 23 et 37 ha.

À la lecture du plan d'aménagement, constat est également fait que :

1- le BET a projeté des constructions sous les LMT en proposant de les enterrer. Or, ceci induirait des charges supplémentaires sur le dos des autorités déjà réticentes à l'idée d'engager des frais supplémentaires jugés inutiles en ces temps difficiles, ce qui hypothéquerait la mise en œuvre du POS,
2- il a essayé dans la mesure du possible d'intégrer les espaces résiduels qui bordent certains équipements (ex le CEM et l'EF). Des alignements alors se forment sur les voies et les superficies des équipements se trouvent à leur tour augmentées d'un plus foncier souvent utile au fonctionnement de ces derniers,
3- il est à noter, également, la présence de constructions et de parcelles de terrains à bâtir dans les servitudes réglementaires de LMT ou cimetière. À ce stade de la réflexion, une question s'impose : Qui est venu en premier, le lotissement ou la LMT et le cimetière ? Comprendre ces dépassements situerait les failles dans le processus de l'urbanisation depuis sa conception jusqu'à sa réalisation mais aussi les responsabilités vu les risques et désagréments encourus par les habitants,

Or, il est à déplorer une fois de plus l'absence du parcellaire support premier de la construction à partir duquel les droits à construire sont en partie définis.

En effet, l'article 5[420] relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui supposent l'existence de parcellaires est valable pour les différents lotissements et coopératives individuels qui composent en majorité Boukhadra I. Mais il ne

[419] La petite valeur s'élève à 1.357,00 m² quant à la grande valeur elle atteint 3,10 ha soit près de 23 fois la petite valeur.
[420] Bureau d'Études Mila (BEMila). (2003). *Phase III, Boukhadra I*. Mila, Algérie. PP 60, 67, 74, 81.

l'est pas pour le centre relais trait d'union entre Boukhadra II et Boukhadra I et l'extension de cette dernière où le parcellaire est absent.

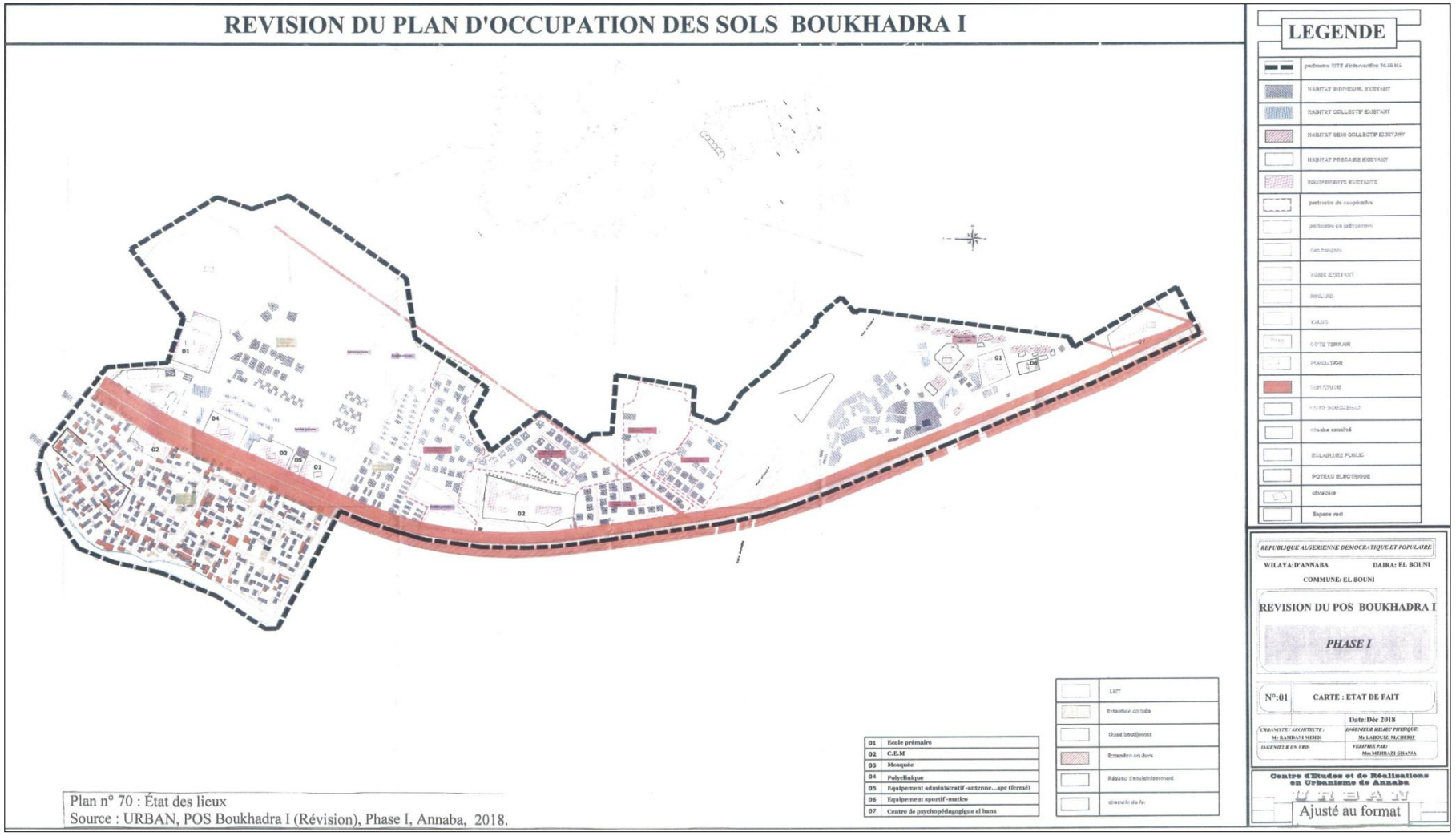
On se pose alors une fois de plus la question du pourquoi de cette omission ? Est-ce par méconnaissance ou par manque de référents conceptuels dans la mesure où les ZHUN constituent l'unique modèle urbanistique prôné depuis l'indépendance ou est-ce parce que ces terrains relèvent du domaine privé de l'État qui libère les BET des contraintes des limites parcellaires ?

De même que pour l'article 6[421] relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres dans une même propriété qui supposent également l'existence de parcelles et donc de parcellaires ; outre le CES (art. 14) et le COS (art.13)[422] dont les rapports nécessitent la connaissance de la surface foncière.

Et dans un tout autre registre, il a été constaté que la dénivelée des terrains en pente qui vont de 10 à 20% et même plus, n'est pas prise en compte dans l'article 7[423] relatif à la hauteur des constructions et sont considérés comme plats. Pourquoi donc cela ? La loi 90/29 et les décrets exécutifs y afférents guident et donnent les grandes lignes. Il revient aux bureaux d'études de les conformer à la réalité du terrain. Au même titre que les questions précédemment soulevées, il serait important de comprendre ces dysfonctionnements et à quel niveau ils se trouvent pour enfin les résoudre.

Il y a lieu de signaler que le POS Boukhadra I fait actuellement l'objet d'une révision (voir plan n° 70) pour cause : la Direction des Domaines a régularisé la situation foncière des habitants des 312 logts préfabriqués et octroyé pour certains des titres de propriété. Ce qui hypothèque la réalisation du centre-relais véritable trait d'union entre Boukhadra I et II et rend nécessaire la mise en conformité du POS Boukhadra I avec cette nouvelle situation juridique du foncier. Notons au passage que ces habitations ont largement été touchées par la crue de Oued Boudjemaa limitrophe à ces dernières en raison des fortes précipitations de l'hiver 2019. L'état des lieux traduit donc la non mise en œuvre du POS Boukhadra I à nos jours, soit près de deux (02) décennies après son approbation. Seules deux opérations de logts sociaux au nombre de 412 et 60 ont été réalisées ; dont la première fut implantée à l'emplacement prévu pour le futur centre commercial.

[421] Bureau d'Études Mila (BEMila). (2003). *Phase III, Boukhadra I*. Mila, Algérie. PP 60, 68, 74, 81.
[422] Bureau d'Études Mila (BEMila). (2003). *Phase III, Boukhadra I*. Mila, Algérie. PP 63-64, 70, 77, 84.
[423] Bureau d'Études Mila (BEMila). (2003). *Phase III, Boukhadra I*. Mila, Algérie. PP 61, 68, 75, 82.



Plan n° 70 : État des lieux
Source : URBAN, POS Boukhadra I (Révision), Phase I, Annaba, 2018.





Programme des 412 logts OPGI au lieu et place du centre commercial prévu par le POS Boukhadra I : blocs et barres indépendants.
Source : Auteure, Novembre 2022.

4-4- et 4-5 Les ZHUN Sidi Amar et Berrahal :

Genèses, Conceptions des modèles urbanistiques et Évolutions :

Les informations et documents récoltés relatifs à ces deux (02) ZHUN s'avèrent malheureusement insuffisants pour un traitement satisfaisant de ces dernières. Toutefois, leur observation sur le terrain les rapproche des quatre (04) ZHUN précédemment traitées.

Et pour une meilleure lisibilité, les données récoltées et analysées des ZHUN traitées ont été regroupées dans les tableaux suivants :

		El Bouni		
		Conception ZHUN (1973/1975*)	Évolution ZHUN (1994**)	Restructuration ZHUN (1999***)
Superficie (ha)		160	160	180
Population (hab.)		30.000	32.600 en 1994 35.623 en 1997	53.142
Nbre de logts		4.720 (dont près de 70% sociaux)	4.777 en 1994 4.820 en 1997	8.120
Densité brute au sol		/	24%	37%
Taille moyenne des îlots (ha)	Petite valeur	/ /	3,21 ha 880,00 m²	2,26 ha 880,00 m²
	Grande valeur	/ /	10,34 ha	9,81 ha
Le parcellaire		néant (ZHUN) Partiel (lotissement)	néant (ZHUN) Partiel (lotissement)	Partiel (lotissements)
Les constructions		Barres et const. isolées	Barres et const. isolées	Barres, const. isolées et tours
Le système viaire		Voies au lieu de rues	Voies au lieu de rues	Introduction de rues
La contiguïté		néant	néant	Introduite
La mixité	sociale	néant	néant	Introduite
	Fonction.	néant	néant	Introduite
Les techniques constructives		Syst. Préfab.	Syst. Préfab. + poteau/poutre	Syst. Préfab. + poteau/poutre
Le temps d'édification		4.180 logts soit plus de 88% réalisés en 10 ans	/	À fin 2021, l'extension de la ZHUN est toujours

	==> 418 logt/an		en cours de construction.

Tableau n° 13 : Récapitulatif de la ZHUN El Bouni et du POS El Bouni.
* : Date de création de la ZHUN,
** : date d'inscription du POS,
*** : date d'approbation du POS.

		Plaine Ouest (P.O.)					
		Conception ZHUN P.O. I et II (1975*)		Évolution ZHUN P.O.I, II et III (2003**)		Restructuration ZHUN P.O.I, II et III (2011***)	
Superficie (ha)		148		300		300	
Population (hab.)		33.000		70.314 (2004)		86.471	
Nbre de logts		5.525 (dont 80% sociaux)		13.473 (2004)		16.759	
Densité brute au sol		14,20%		14,74%		17,52%	
Taille moyenne des îlots (ha)	Petite valeur	1,92 ha	1.320 m²	2,19 ha	312,50 m²	1,85 ha	312,50 m²
	Grande valeur		11,9 ha		8,67 ha		8,67 ha
Le parcellaire		néant (ZHUN)		existe (lotissements)		existe (lotissements)	
Les constructions		Barres		Barres et tours		Barres et tours	
Le système viaire		Voies au lieu de rues		Voies au lieu de rues		Voies au lieu de rues	
La contiguïté		néant		néant		néant	
La mixité	sociale	néant		Introduite		Introduite	
	Fonction.	néant		Introduite		Introduite	
Les techniques constructives		Syst. Préfab.		Syst. Préfab. + poteau/poutre		Syst. Préfab. + poteau/poutre	
Le temps d'édification		1.381 logts soit 25% réalisés en 10 ans ==> 138 logt/an		/		La P.O. est achevée	

Tableau n° 14: Récapitulatif de la ZHUN Plaine Ouest et du POS P.O.
* : Date de création de la ZHUN,
** : date d'inscription du POS,
*** : date d'approbation du POS.

		Boukhadra									
		Conception ZHUN Boukhadra (1986*)		Évolution ZHUN (1997**)				Restructuration ZHUN (2003***)			
				POS Boukhadra II		POS Boukhadra I		POS Boukhadra II		POS Boukhadra I	
Superficie (ha)		53,60		69		73,50		69		73,50	
Population (hab.)		8.700		8.234		7.436		12.820		9.295	
Nbre de logts		1.349 logts sociaux en majorité		1.300 (1997) 1.654 (2001)		1.235 (dont 1/3 est précaire)		4.044		2.328	
Densité brute au sol		13,03 %		08,49 %		/		18,79 %		18,65 %	
Taille moyennes des îlots	Petite valeur	2,77 ha	4.050 m²	1,71 ha	5.187,50 m²	/	/	1,50 ha	1.720 m²	1,01 ha	1.357 m²
	Grande valeur		6,48 ha		2,66 ha		/		6,13 ha		3,10 ha
Le parcellaire		néant (ZHUN)		existe (lotissement)		existe (lotissements)		existe (lotissements)		existe (lotissements)	
Les constructions		Barres et tours		Barres et tours		Barres et const. isolées		Barres, tours, const. isolées et îlots à cours		Barres, const. isolées et îlots à cours	
Le système viaire		Voies au lieu de rues		Voies au lieu de rues		Voies et rues		Voies et rues		Voies et rues	
La contiguïté		néant		néant		néant		Introduite		Introduite	
La mixité	Sociale	néant		néant		néant		Introduite		Introduite	
	Fonction.	néant		néant		néant		Introduite		Introduite	
Les techniques constructives		Syst. Préfab.		Syst. Préfab. + Poteau/Poutre		Syst. Préfab. + Poteau/Poutre		Syst. Préfab. + Poteau/Poutre		Syst. Préfab. + Poteau/Poutre	
Temps d'édification		800 logts soit 60% réalisés en 15 ans ==> 53 logt/an		/		/		/		/	

Tableau n° 15 : Récapitulatif de la ZHUN Boukhadra et des POS Boukhadra I et II.
* : Date de création de la ZHUN,
** : date d'inscription des POS,
*** : date d'approbation des POS.

À la lecture des tableaux récapitulatifs, constat est fait que ces ZHUN/Villes nouvelles reflètent le modèle urbanistique progressiste du mouvement moderne. Ce qui rappelle et confirme les résultats obtenus[424] dans le chapitre II de la présente recherche qui se rapporte à la ville moderne ou l'apogée des grands ensembles ; à savoir une faible densité qui peine à atteindre 20% et une taille moyenne des îlots/mailles (en l'absence du parcellaire) qui renvoie à celle des îlots urbains mais dont la fourchette est très large où la grande valeur peut égaler 277 fois la petite pour une même destination à savoir le logement collectif !

L'analyse des ZHUN a en outre démontré que les terrains devant accueillir ces ZHUN étaient de nature domaniale versés plus tard dans les réserves foncières communales, à la lisière des réseaux divers (route, AEP, énergie électrique, etc.), libres de suite et relativement proches de la ville centre. Leur potentiel agricole relatif ou réel ainsi que leur topographie chahutée le plus souvent[425] n'étaient pas un frein à leur urbanisation. Ces ZHUN étaient destinées à la résorption des bidonvilles et donc au logement social en majorité. Les futurs occupants par dizaines de milliers étaient issus le plus souvent de l'exode rural attirés par l'industrialisation des années 1970.

La conception de ces ZHUN faisait fi des limites des lots cadastraux. En outre, elle s'est basée sur le choix d'un ou deux modèles d'immeuble d'habitation réguliers et monotones engendrant des barres ainsi que la préfabrication lourde et rigide comme techniques constructives devançant même la structuration de l'espace par une voirie hiérarchisée. Cette dernière devait en théorie être suivie du découpage foncier qui sera essaimé par les constructions en définitif pour constituer des rues. Ce qui aurait produit un tissu dense et compact des villes classiques, tout en assurant une utilisation rationnelle de l'espace. Il y a lieu de noter que la perte en foncier pouvait atteindre dans le meilleur des cas 20 ha et au pire près de 160 ha ! Le résultat de cette inversion conceptuelle fut donc un tissu lâche peu dense, sans repères où les voies en boucles non baptisées accentuaient l'anonymat. Elle a engendré des espaces interstitiels et résiduels dus à la suppression de la trame parcellaire sous-tendant

[424] Revenir au tableau comparatif n° 02 en page 59 relatif à la densité et la taille des îlots des villes classiques et moderne.

[425] La non prise en compte de la pente des terrains a engendré d'énormes problèmes d'inondations des ZHUN. Les gravas et terres charriés par les fortes pluies obstruaient les réseaux d'assainissement en l'absence d'aménagements nécessaires à la stabilisation de ces terrains urbanisés sans compter que le bâti ne conjuguait pas non plus avec la topographie.

les droits à construire notamment les alignements le long des voies et la contiguïté des constructions, préalables nécessaires à la formation de rues. Une approche techniciste donc qui a pris le dessus sur l'approche académique.

L'idée de rendre ces ZHUN autarciques prévalait au début de cette aventure, sauf que l'insuffisance des moyens financiers est allée à l'encontre de cette idée, allongeant par la même la durée de leur mise en œuvre ; un temps qui aurait pu être exploité pour laisser ces futures villes évoluer lentement et sur le long terme. La priorité était ainsi donnée aux logements alors que les équipements ne suivirent que tardivement, ce qui leur a valu longtemps le qualificatif de cité dortoir. Les rares commerces et équipements publics procuraient très peu d'offres d'emploi en l'absence d'activités.

L'avènement de la loi cadre 90/29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme qui a renouvelé l'urbanisme réglementaire en Algérie a introduit des instruments de planification et de gestion urbaines (PDAU et POS). Tous se sont accordés sur l'idée de restructurer principalement ces ZHUN entre autres opérations. Sauf que ces tentatives se sont soldées par de rares fractionnements des mailles et la densification par l'injection des logements et équipements en lots épars dans les espaces résiduels sans pour autant conjuguer avec l'existant. Ce qui aurait été pourtant possible exceptionnellement pour la ZHUN P.O. afin de former des îlots fermés et des rues. La raison incombe au fort taux de déstructuration de ces ZHUN. Il y a lieu de noter qu'aucune de ces études urbaines n'a introduit le parcellaire, sans doute parce qu'il n'existait pas à l'origine de la conception des ZHUN ou tout simplement qu'il aurait été inutile.

À la suite de ces expériences, on est tenté de croire que l'inscription des études de POS pour ces ZHUN avait pour objectif de dégager des terrains, destinés aux logts et équipements publics (et privés) que l'État n'arrivait pas à satisfaire, dans des zones déjà urbanisées faisant l'économie de nouveaux frais de viabilisation et relancer ainsi le développement social et économique en panne bien avant la date fatidique de 1988.[426]

[426] Date qui a marqué un tournant décisif dans les volets politique et socio économique de l'Algérie mais aussi la décennie noire qui a suivi.

Des solutions qui ont marqué le désengagement progressif de l'État dans les volets du financement et la réalisation du logement au profit d'autres partenaires à savoir le secteur privé comme stipulé dans le chapitre IV relatif aux politiques urbaines et de logement en Algérie de la présente recherche.

Ces opérations n'avaient donc aucune portée sur le plan de la forme urbaine. Les BET optaient plutôt pour des opérations de densification faciles à réaliser plutôt que de réelles restructurations très lourdes financièrement et temporellement, connaissant la réticence de l'État à s'engager dans ce type d'opération[427] (crise de logement oblige) et les ressources limitées des collectivités locales où il aurait été question :

- d'intervenir profondément sur la voirie et donc les VRD,
- d'intervenir sur les logts existants aux RDC des immeubles à recomposer avec le nouveau et probablement à reconvertir,
- de reloger les familles expropriées,
- de faire en sorte d'éviter la gentrification, etc.

Des opérations très lourdes sans savoir si les résidents allaient y adhérer à défaut de participation des citoyens de conditions modestes en majorité et faute de publicité poussée.

Néanmoins, les BET ont quand même tenté au niveau des extensions des ZHUN d'introduire la notion de " *Rue* " et d'alignement, la contiguïté des constructions, la mixité fonctionnelle qui pouvait induire une certaine mixité sociale mais en faisant fi du parcellaire. Des tentatives qui n'ont tout simplement pas abouti car délibérément ignorées, faute d'aménageur, de temps, de moyens, en raison de l'unicité des maîtres d'ouvrage, des besoins en perpétuelle augmentation, des modèles architecturaux prédéfinis ou d'un système rodé et existant depuis l'indépendance. En outre, les règles générales d'aménagement et d'urbanisme (RGAU) prévues dans les décrets exécutifs n° 175 et 178/91 du 28/05/1991 ont été appliquées intégralement. Elles s'accordent avec les tissus classiques mais sont incompatibles avec les tissus lâches des ZHUN en raison notamment de l'absence du parcellaire et des rues. Pour rappel, ces règles d'urbanisme définissent les droits à construire dans une parcelle. Elles sont difficilement applicables à une maille en raison de sa taille démesurée essentiellement au

[427] Une étude commune effectuée par les services de la DUC et l'OPGI en 2011 montre que le montant de la réhabilitation d'un vieil appartement situé dans le centre ville d'Annaba dépasse de 15% le prix d'un logt social neuf. Source : DUAC Annaba, Février 2019. L'option du neuf prime alors facilement sur le vieux réhabilité.

niveau des limites latérales censées créer la contiguïté des constructions et par conséquent la continuité urbaine.

Il sera question à présent de vérifier le parallèle entre ces ZHUN des années 1970 (dont les résultats urbanistiques sont malheureusement reconduits en grand nombre) avec les nouvelles zones d'extension urbaine érigées à Annaba durant la période 2010/2014. Les plus récentes sont Boukhadra III et El Bouni III situées dans la 1ère couronne d'Annaba à l'emplacement prévu pour la ZHUN Hippone II (revenir au plan n° 43). D'autres ont suivi plus tard et bien plus loin. Elles sont prévues dans le cadre du PDAU Intercommunal (Annaba, El Bouni, Sidi Amar, El Hadjar) Révision[428] dans le secteur à urbaniser élargi c'est-à-dire à moyen terme (voir plan n° 71). Afin de prétendre à leur urbanisation, ces deux (02) zones furent couvertes par des études de POS à la charge des Services déconcentrés de l'Urbanisme de la Wilaya d'Annaba respectivement en 2002 et 2007 pour être approuvées en 2006 et 2017[429] (voir plan n° 72). La première à traiter sera Boukhadra III suivie d'El Bouni III.



Vue plongeante sur El Bouni III à gauche et Boukhadra III à droite avec les logts promotionnels en cours : la conurbation de ces deux zones d'extension est assurée. Cependant cela reste une simple juxtaposition de programmes de logts sans l'homogénéité urbaine. Au premier plan l'emplacement de la future maternité et en toile de fond, la chaine de l'Edough.
Source : Auteure, Novembre 2022.

[428] Approuvé en 1998, le PDAU Intercommunal (Annaba, El Bouni, Sidi Amar, El Hadjar) fut révisé en 2008, en raison de la saturation précoce (10 ans à peine) des secteurs à urbaniser.
[429] Source : DUAC Annaba, Juillet 2019.



Vue plongeante sur une partie de la zone d'extension El Bouni III : en toile de fond la mer méditerranée, une vue qui profite aux derniers niveaux de logts. À droite, les tours de l'extension de la ZHUN/ACL El Bouni.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Vue plongeante sur une partie de la zone d'extension El Bouni III.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Boulevard du 1er Novembre 1954 qui s'entrecroise avec le CW/22 A et forment un nœud stratégique. En toile de fond les logts promotionnels de la zone d'extension Boukhadra III et la chaîne de l'Edough.
Source : Auteure, Novembre 2022.

VII- LES ZONES D'EXTENSION URBAINE À ANNABA, AVATARS DES ZHUN :

1- La zone d'extension urbaine BOUKHADRA III :

1-1- Genèse et conception :

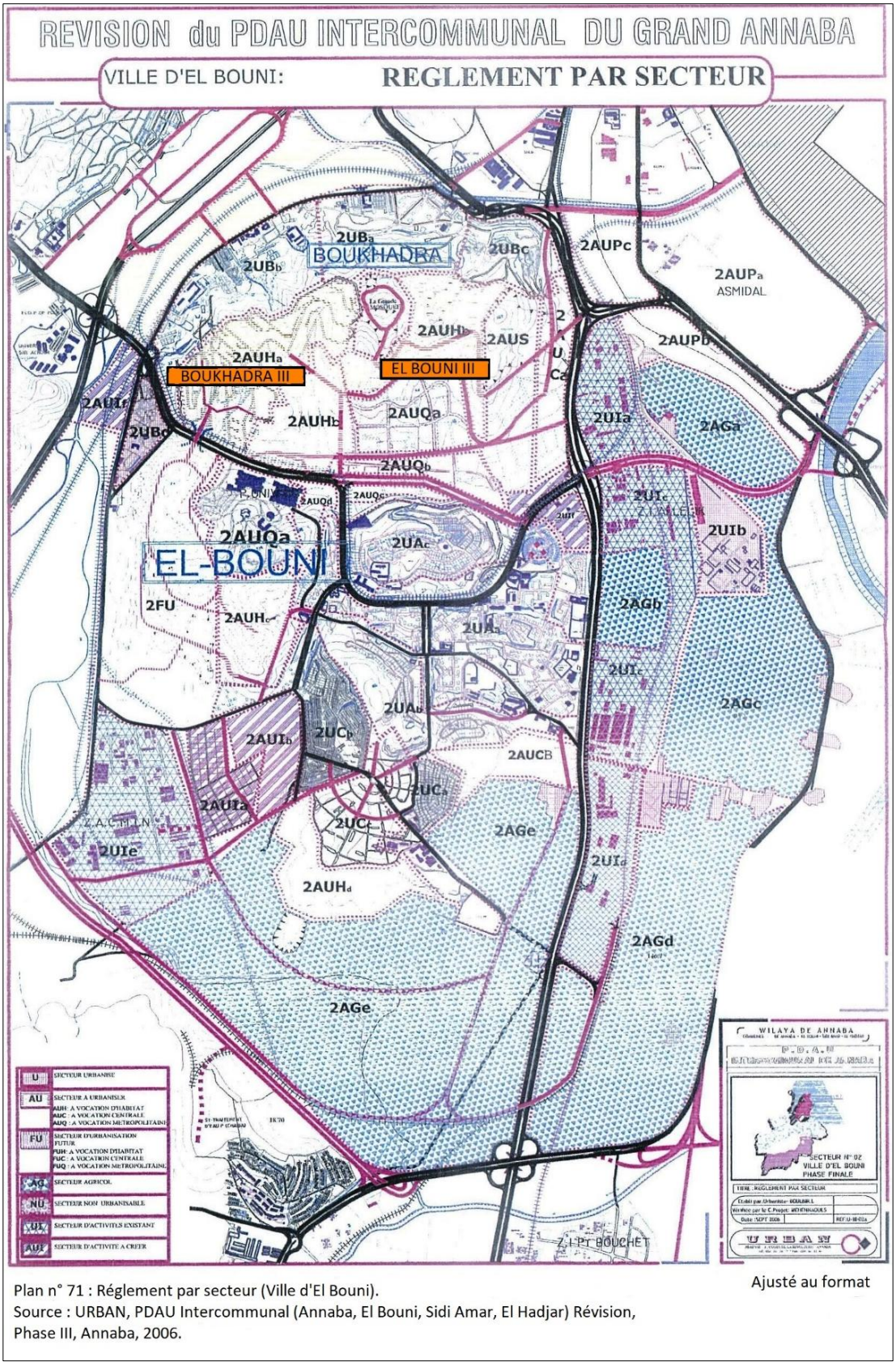
Ainsi, Boukhadra III d'une superficie de 59,90 ha est située au nord de la commune d'El Bouni à 3 km du chef lieu de wilaya. Elle est limitée :

au nord par : le POS Boukhadra I et la RN 44 Ouest,

au sud par : les monts Boukhadra et le CW 22/A,

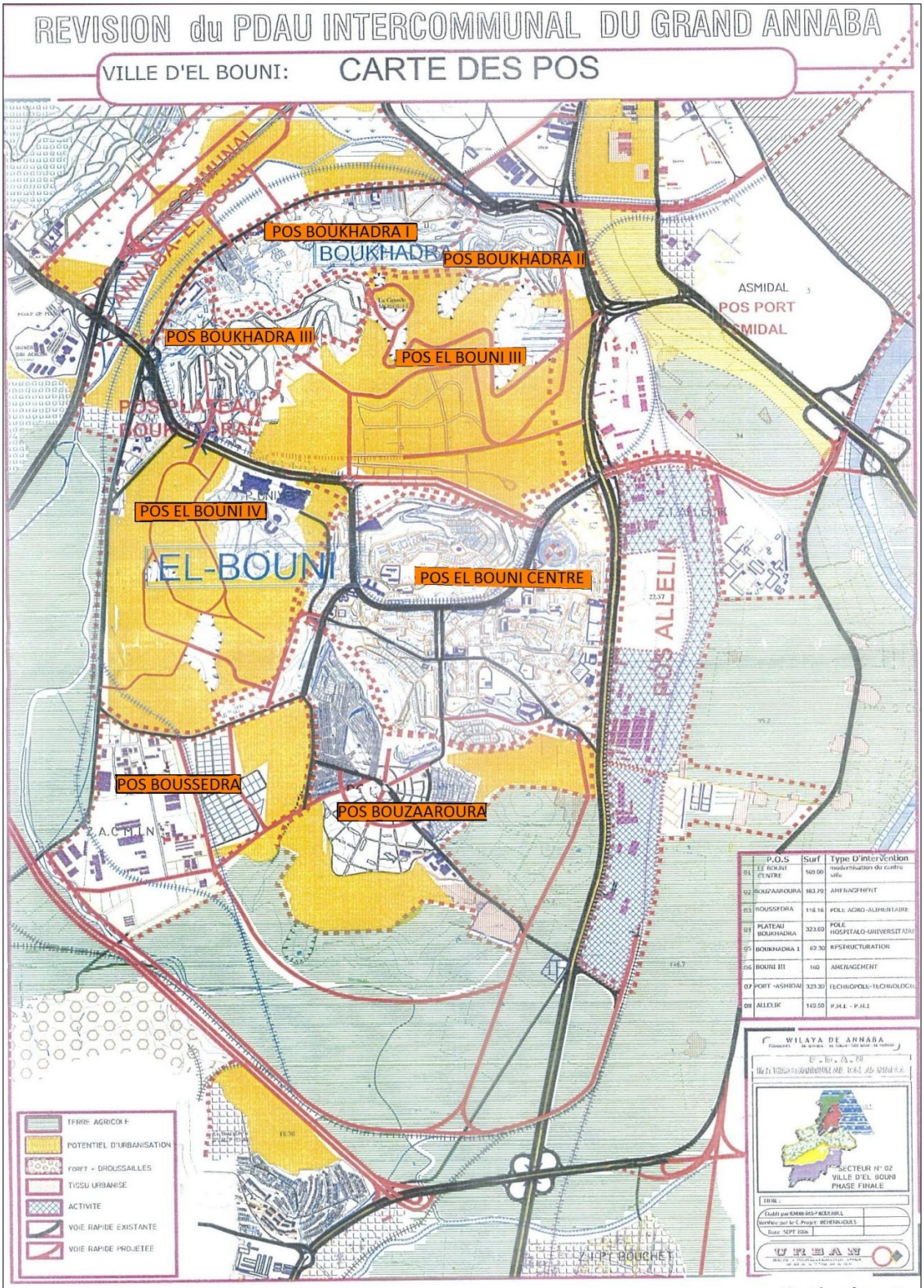
à l'est par : des terrains vagues (El Bouni III) et la RN 16,

et à l'ouest : par le POS Boukhadra I, des terrains vagues et la RN 44 Ouest (voir plan n° 73).



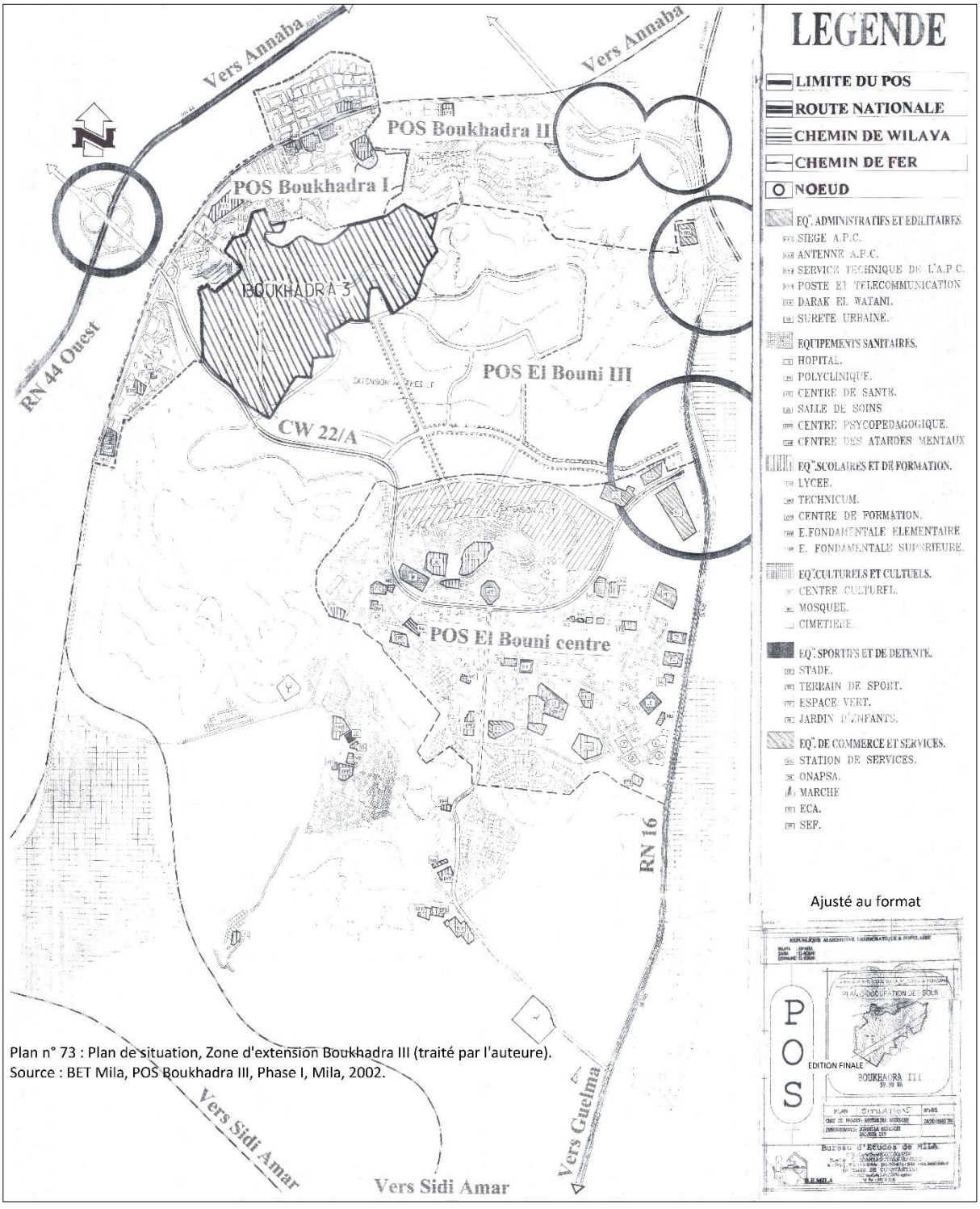
Plan n° 71 : Réglement par secteur (Ville d'El Bouni).
Source : URBAN, PDAU Intercommunal (Annaba, El Bouni, Sidi Amar, El Hadjar) Révision, Phase III, Annaba, 2006.

Ajusté au format



Ajusté au format

Plan n° 72 : Carte des POS.
Source URBAN, PDAU Intercommunal (Annaba, El Bouni, Sidi Amar, El Hadjar) Révision, Phase III, Annaba, 2006.



Plan n° 73 : Plan de situation, Zone d'extension Boukhadra III (traité par l'auteure).
Source : BET Mila, POS Boukhadra III, Phase I, Mila, 2002.

L'enquête[430] sur site a mis en évidence les données suivantes :

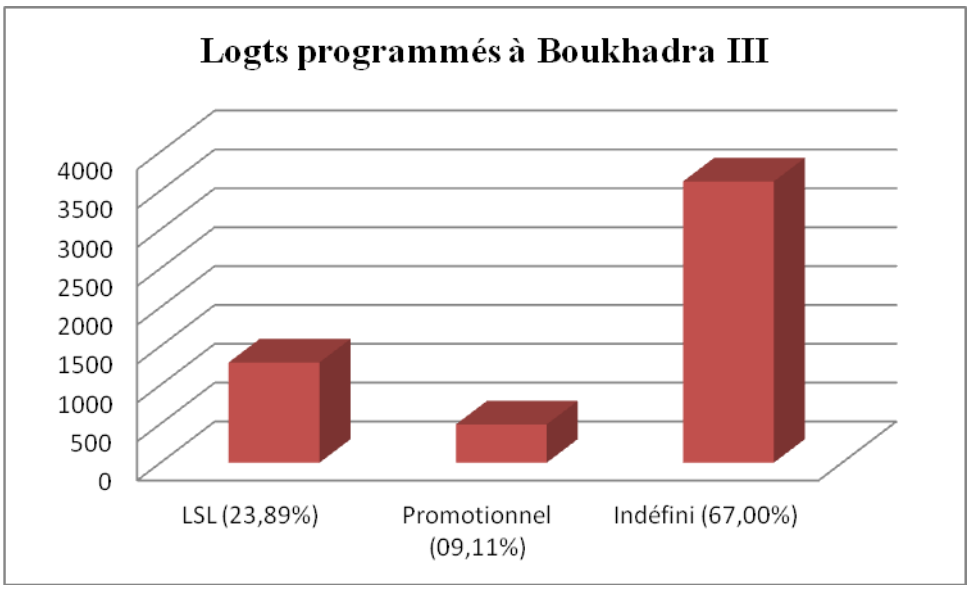
Boukhadra III est accessible principalement à partir du CW 22/A. Deux (02) autres accès (secondaires) se font à partir des habitations individuelles de Boukhadra I. Boukhadra III présente une topographie chahutée qui varie de 10% à 30% et plus par endroit lui conférant des vues imprenables sur l'Edough à l'Ouest et les plaines au Sud.

Toutefois, le site présente des contraintes à savoir 3 LMT et le CW 22/A nécessitant respectivement des servitudes non aedificandi de 2 X 15,00 m et 35,00 m depuis l'axe du CW 22/A.

Propriété URBAN à l'origine, il existe pourtant à Boukhadra III quelques baraques précaires ou en dur et des étables (voir plan n° 74) dépourvues de toutes les commodités. Leurs occupants au nombre de 56 (en possession de bétails) sont originaires des quartiers et zones rurales avoisinantes mais aussi d'autres wilayas telles que Souk Ahras. Ils ont recours aux équipements d'El Bouni centre ou Boukhadra (I et II) pour satisfaire leurs besoins en santé, éducation, administration, etc.

La programmation a donné lieu à la réalisation de 5.400 logts pour un TOL de 6 hab./logt et une population future de 32.400 hab. L'urgence de la crise et les accords avec certains pays arabes ont fait que des programmes de logts ont été arrêtés et intégrés dans l'étude du POS. Il s'agit des 750 logt FAD/OPGI, 540 logt BDI et 492 logt CNEP IMMO[431] totalisant 1.290 logt soit près de 24 %[432] de logts sociaux prévus dans un premier temps. Comparativement aux ZHUN, il y a une amélioration. Les logts programmés en général et sociaux en particulier seront à nouveau revus à la baisse en raison de la suppression plus tard du programme des 540 BDI entre autres.

[430] Bureau d'études Mila (BEMila). (2006). *Rapport phase III, POS Boukhadra III*. Mila, Algérie. PP 6-8, 10-12, 14, 16.
[431] FADD : Fond Abou Dhabi pour le Développement. BDI : Banque de Développement de l'Investissement. CNEP : Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance.
[432] 23,89 % plus exactement.



Conformément à la grille théorique des équipements, un panel d'équipements a également été prévu afin de satisfaire les besoins de cette population. Il consiste en :

Catégorie	Type	Superficie (m^2)
Équipement éducatif	Lycée	12.535,00
	CEM	4.790,00
	École primaire 1	5.024,50
	École primaire 2	2.442,00
	École primaire 3	3.042,50
Équipement culturel	Centre culturel	6.107,00
Équipement commercial et de services	Centre multifonctionnel	3.790,50
Équipement commercial	Centre commercial	2.750,50

Équipement édilitaire	Sûreté urbaine	1.092,00
Équipement de formation	Centre islamique	14.524,00
Équipement administratif	Tour administrative	1.935,00
Équipement de loisir	Jardin public	4.390,00
Équipement sanitaire	Centre de santé	1.943,00
Équipement à définir selon besoins	Équipement 1	1.930,00
	Équipement 2	827,00
Équipement sportif	Salle de sport	4.390,50
	Total	71.513,50

Tableau n° 16 : Programme des équipements du POS Boukhadra III.
Source : Bureau d'études Mila (BEMila). (2006). *Rapport Phase III, POS Boukhadra III*. Mila, Algérie. P 17.

Un programme étoffé en équipements publics en majorité certes indispensables et qui se résument essentiellement en les équipements éducatif, sanitaire, socioculturel et sécuritaire. Notons toutefois l'absence d'activités génératrices de plus de postes d'emploi. Le programme ainsi arrêté, le BET s'est fixé d'aménager le site selon les principes suivants :

- exploiter la vue du promontoire par une promenade et espaces de loisir,
- créer un centre vivant (commercial et culturel) ainsi que des équipements de loisir et lieux de rencontre,
- structurer le site à l'aide d'une voirie hiérarchisée agrémentée de commerces ou galeries commerçantes permettant son animation mais aussi le déplacement aisé des habitants dans Boukhadra III et ses environs.

La voirie certes hiérarchisée a épousé la topographie chahutée du terrain tout en assurant sa connexion avec celle du POS Boukhadra I (voir plan n° 75). Les îlots ainsi formés accusent une superficie moyenne de 1,31 ha. Une valeur jugée urbaine mais qui donne une lecture approximative dans la mesure où la petite valeur est de 1.136,00 m² (0,11 ha) affectée aux logts collectifs quant à la plus grande, destinée également aux logts collectifs accompagnée d'un centre culturel, elle atteint 30.475,50 m² (3,05 ha) soit près de 27 fois la petite valeur !



Plan n° 74 : Levé topographique.
Source : BET Mila, POS Boukhadra III, Phase I, Mila, 2002.



Plan n° 75 : Trame viaire (traité par l'auteure).
Source : BET Mila, POS Boukhadra III, Phase III, Mila, 2006.

Ajusté au format.

Quant aux constructions (logts et/ou équipements), le BET est parti sur l'idée de l'îlot semi ouvert qui assure les alignements sur les voies et par conséquent la continuité urbaine (voir plan n° 76). Un principe fort intéressant mais qui n'a malheureusement pas été généralisé sur l'ensemble notamment au niveau de la centralité occupée par des programmes sociaux constitués de barres et de tours générant des discontinuités urbaines ; plutôt que par le centre vivant prévu au début de l'étude. Des constructions dont l'angle se confond tantôt avec celui de la voirie, tantôt y déroge laissant apparaître des espaces résiduels inutiles, inexploités et inexploitables.

Les équipements divers occupent quelques fois des îlots entiers ou sont associés aux logements d'autres fois mais de manière non contiguë. Ils sont clairsemés sur l'ensemble du site afin de permettre à la future population résidente d'y avoir accès et d'en profiter entièrement ; ce qui assure une certaine mixité fonctionnelle. Les techniques constructives se rapportent au système traditionnel (poteaux - poutres). Jusqu'au mois d'Août 2021, les travaux étaient toujours en cours. La densité ainsi obtenue à Boukhadra III s'élève à 26,71 %. Une valeur qui reste toujours bien loin derrière celles des villes classiques malgré la présence de critères qui la rapprochent de ces dernières. Où se situe donc la faille ?

À la lecture du plan de composition urbaine (voir plan n° 77), il est également constaté que :

- le CW 22/A a été meublé par une lignée de bâtiments, de même que la mise en évidence de l'entrée par des tours en R+14,

- la voirie qui épouse la topographie du site est composée d'axes primaires conçus en larges avenues aménagées et agrémentées d'une double rangée d'arbres, ponctuées également de tours en R+14 offrant des séquences sur leurs parcours,

- la mise en valeur de la centralité par des tours relevant malheureusement du programme social 540 logts BDI,

- la rentabilisation du terrain à forte dénivelée par des tours également à l'est du terrain faisant profiter leurs résidents des vues panoramique sur Annaba,

- la projection sous les deux (02) LMT proposées à l'enterrement. Un gain en foncier qui s'élève à 07,00 ha.



Plan n° 76 : Trame bâtie (traité par l'auteure).
Source : BET Mila, POS Boukhadra III, Phase III, Mila, 2006.

Ajusté au format



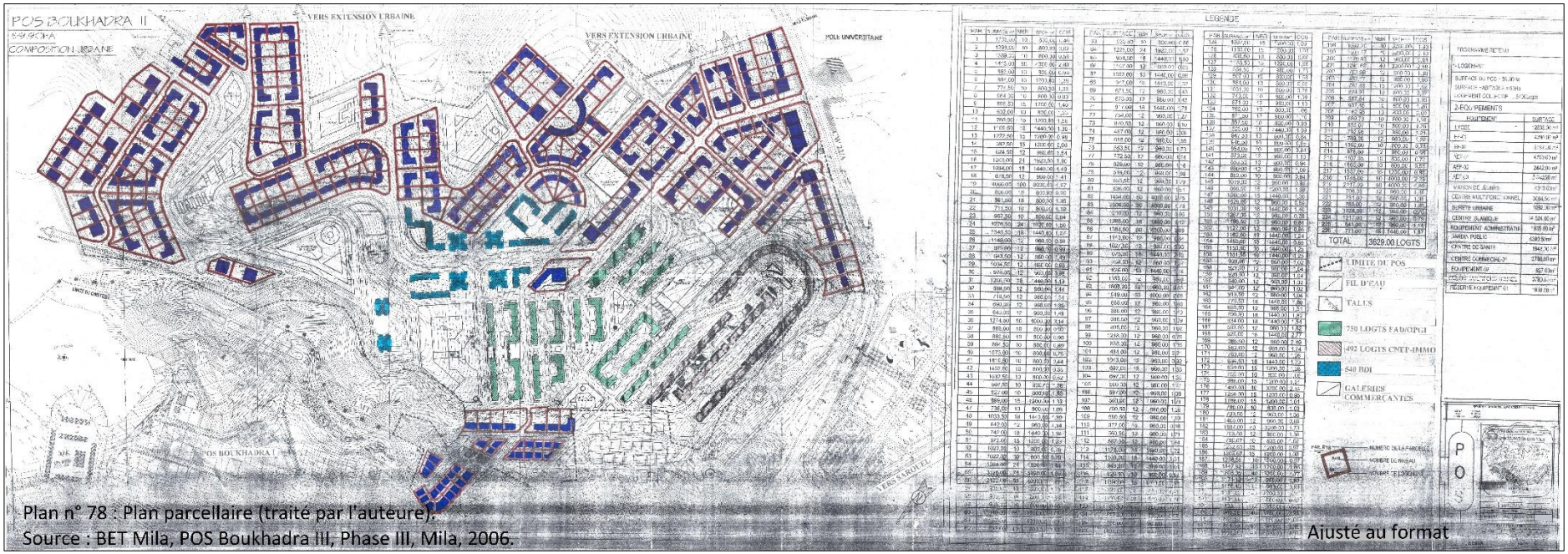
Plan n° 77 : Plan de composition urbaine (traité par l'auteure).
Source BET Mila, POS Boukhadra III, Phase III, Mila, 2006. Ajusté au format.

Or fait nouveau dans ce POS l'introduction, pour la 2ème fois[433] dans ce genre d'études, du parcellaire (voir plan n° 78) malgré quelques petites failles rattrapables telles que l'absence du prospect dans certaines parcelles[434] créant un vis-à-vis gênant sur d'autres parcelles ou l'inclusion de la moitié d'une voie de desserte (tertiaire) dans certaines parcelles[435] également. Ce qui rend nécessaire la création d'organismes aménageurs.[436] Or, seuls les logements projetés (collectifs et individuels) ont été inclus dans ce parcellaire ignorant les équipements et les programmes prédéfinis (750 FAD, 540 BDI, 492 CNEP/IMMO). Ces derniers sont inclus dans des zones urbaines à réglementer (ZU). Il s'agit de la juxtaposition de trois (03) plans de masse, trois programmes inscrits en parallèle de l'étude du POS Boukhadra III qui les a intégrés suite à certains accords signés avec des pays arabes en raison de l'urgence de la demande en logts. Trois conceptions différentes les unes des autres qui ne s'intègrent pas et ne procurent pas l'harmonie urbaine au final.

Néanmoins, la tentative du parcellaire est fort louable de la part du maître d'œuvre urbaine mais qui gagnerait mieux à maîtriser les règles générales d'aménagement et d'urbanisme (RGAU) essentiellement en matière d'alignement des constructions et des prospects.

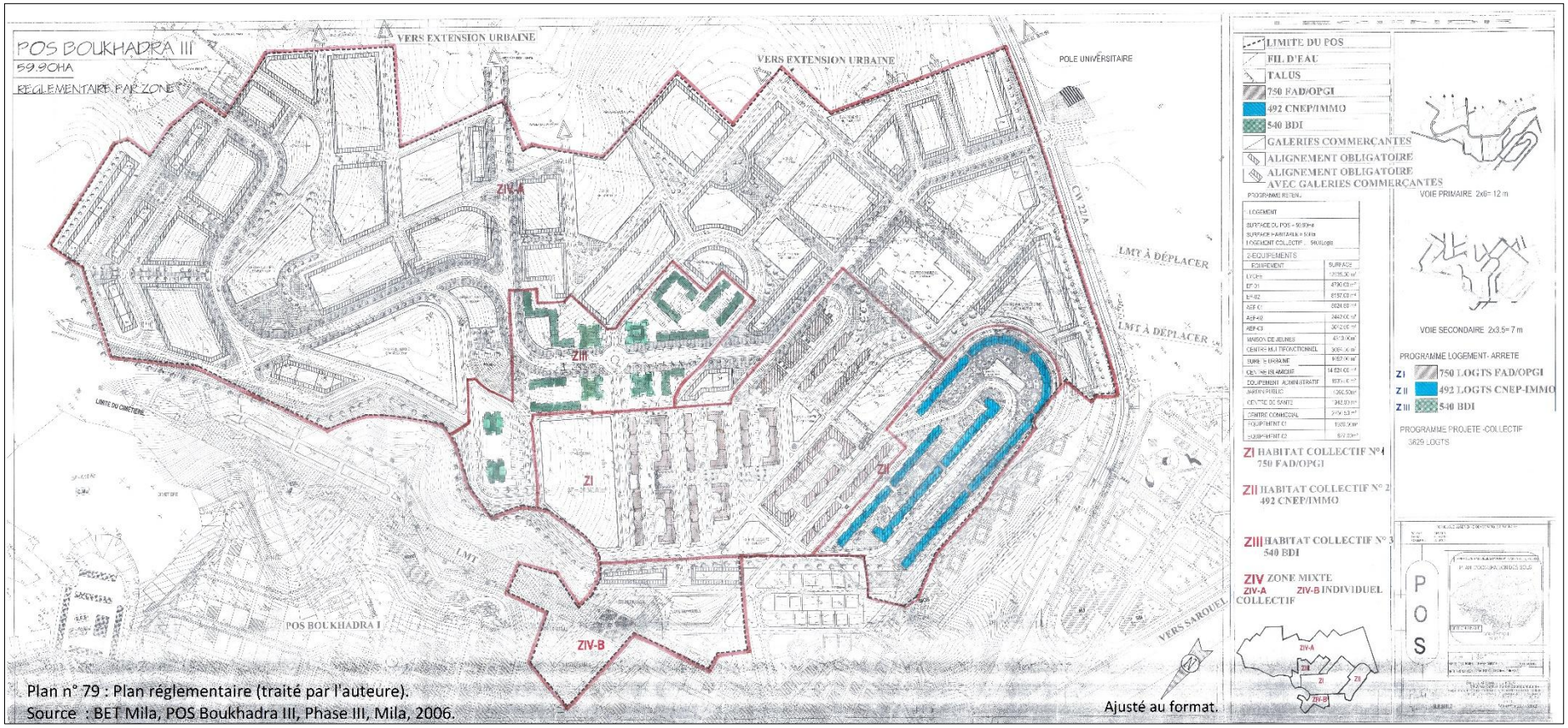
Second fait nouveau dans ce POS, l'obligation de s'aligner sur les voies en ZU n° IV, préalable nécessaire à la formation des rues ce qui donne en général une sensation d'ordre et d'homogénéité. Ces dernières (voies - rues) seront étoffées de galeries commerçantes ou simplement de commerces selon qu'elles sont primaires ou secondaires créant une dynamique urbaine (flâneries, rencontres, achats, etc.).[437] S'agissant des ZU I, II et III qui regroupent les programmes prédéfinis, ils ne sont pas concernés par cette obligation !? (Voir plan n° 79). Une question pourtant s'impose : si les constructions accusent des hauteurs variables (tours et petit collectif) sur un même parcours, les alignements seront-ils alors identiques ou variables ? Il est clair qu'un plan d'alignement lèverait toute équivoque.

[433] Il existe un précédent au niveau du POS Rym (Entrée Ouest I).
[434] Parcelle n° 14.
[435] Parcelles n° 190 à 198.
[436] Il s'agit de personnes physique ou morale qualifiées pour effectuer des études d'aménagement et leur mise en œuvre. Elles interviennent à des échelles différentes (du local au territoire) et ont pour but l'organisation des espaces. En outre, l'introduction des volets juridique et économique entre autres connaissances permettrait de compléter les formations initiale et continue des architectes, urbanistes, aménageurs, etc.
[437] Art. 4, alinéa 1 du rapport phase III, POS Boukhadra III., BET Mila. (2006). PP 26, 32-33, 40, 47.



Plan n° 78 : Plan parcellaire (traité par l'auteure).
Source : BET Mila, POS Boukhadra III, Phase III, Mila, 2006.

Ajusté au format



Plan n° 79 : Plan réglementaire (traité par l'auteure).
Source : BET Mila, POS Boukhadra III, Phase III, Mila, 2006.

Ajusté au format.

Outre l'alignement, le règlement prévoit les droits à construire[438] suivants :

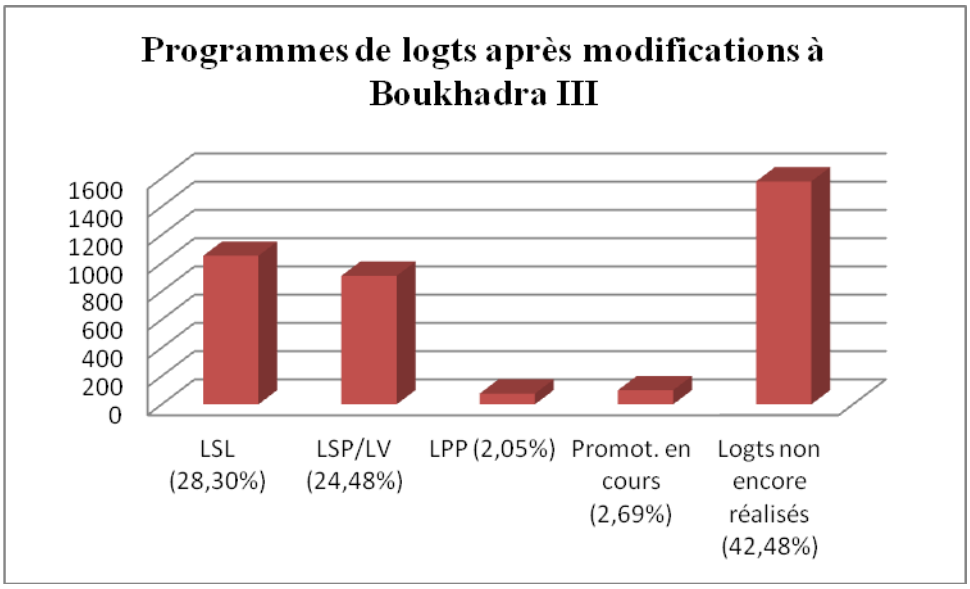
- la création des voies piétonnes (raccourcis) tous les 150,00m,
- la hauteur (H) des constructions alignées sur les voies doit être égale à la largeur (L) de ces dernières. Or, il arrive que L fasse deux (02) fois H selon le plan,
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : il est dit qu'à moins de se mettre en limites de propriété (latérales et arrières), il est autorisé de s'implanter à H/2 quand les façades latérales sont percées d'ouvertures ou H/3 quand ces dernières sont aveugles. Cette indication laissée à l'appréciation des futurs concepteurs ne rend pas la continuité urbaine obligatoire mais aléatoire. Quant aux limites arrières, au lieu d'un H/2 ou H/3, cette distance est ramené à 1,50 fois voire 2 fois H conformément au plan parcellaire,
- quant à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres dans une même propriété, le règlement du POS prévoit que la distance à laisser entre deux constructions serait égale à la hauteur de ces dernières, c'est à dire H = L. Or, cette distance est largement dépassée et atteint 1,50 fois H.

Ces droits à construire aux normes sur le rapport mais largement dépassés sur le plan expliquent aisément maintenant la faiblesse de la densité au sol de Boukhadra III d'une valeur de 26,71% comme indiqué plus haut.

Outre cette disparité entre le plan et le rapport, il n'est nullement fait cas des aménagements à prévoir en amont dans la mesure où le terrain présente des pentes variables douces à raides.

Ceci en théorie. Or, le terrain avance d'autres données. Afin d'éviter les redondances, ces modifications seront traitées avec El Bouni III (qui a fait également l'objet de quelques modifications mais de moindre importance que Boukhadra III) dans le cadre de leur conurbation. Concernant les logts, le graphe ci-dessous en fait mention.

[438] Art. 1 alinéas 2 et 3, art. 4 alinéa 2, art. 5 et art. 6 alinéa 1 du rapport phase III, POS Boukhadra III. BET Mila. (2006). PP 24, 26-27, 31, 33-34, 38, 40-41, 46, 48.



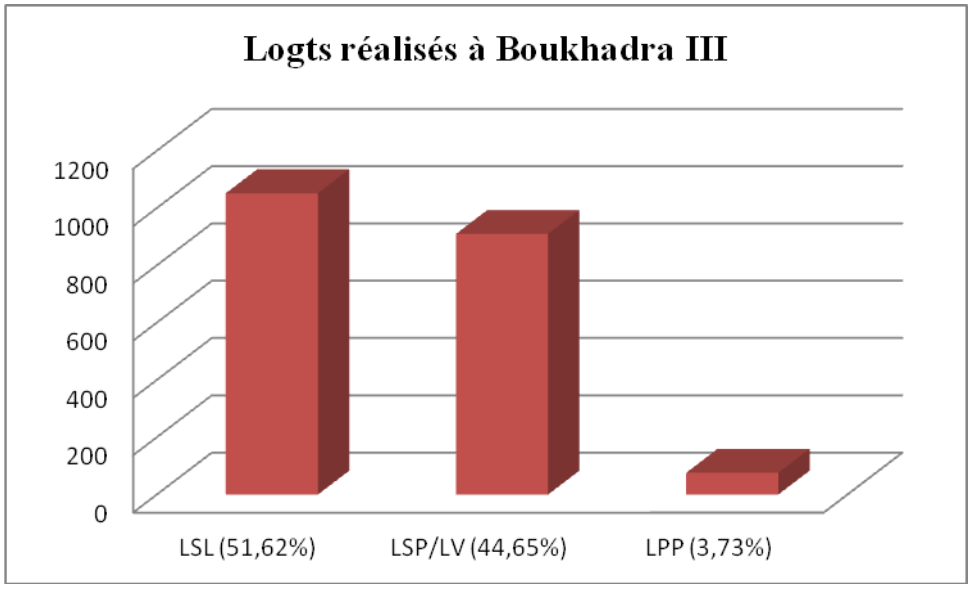
En outre, une information semble également importante à signaler. Puisqu'il est question de la production de la ville par le logement (notamment le logt social) dans la présente recherche, elle se rapporte aux premiers programmes de logts réalisés à Boukhadra III.

TYPE DE LOGEMENT	**PROGRAMMES DE LOGEMENTS**	**OBSERVATION ET SITUATION PHYSIQUE**
LSL	750 FAD	Achevés
	146/800	Achevés
	156/800	À lancer
S/TOTAL	**1.052 LSL soit 51,62%**	
LSP/LV	270/400 DGSN	Achevés
	130/400 DGSN	Achevés
	510 AADL	Achevés
S/TOTAL	**910 LSP soit 44,65%**	
LPP	76 ENPI	Achevés
S/TOTAL	**76 LPP soit 3,73%**	

TOTAL	**2.038 logts**[439]

Tableau n° 17 : Programmes de logts LSL, LSP/LV et LPP retenus à Boukhadra III depuis 2002 jusqu'en 2019.
Source : BET URBAN, 2019.

Dans cette première série de programmes achevés à Boukhadra III, un logt sur deux est du type social au lieu d'un logt sur quatre prévu initialement. La priorité a donc été donnée au logt social en raison de la forte demande sur cette formule et la pression que subit le pouvoir appelé à satisfaire cette dernière afin d'apaiser le front social. Ce que rapporte le graphe ci-après.



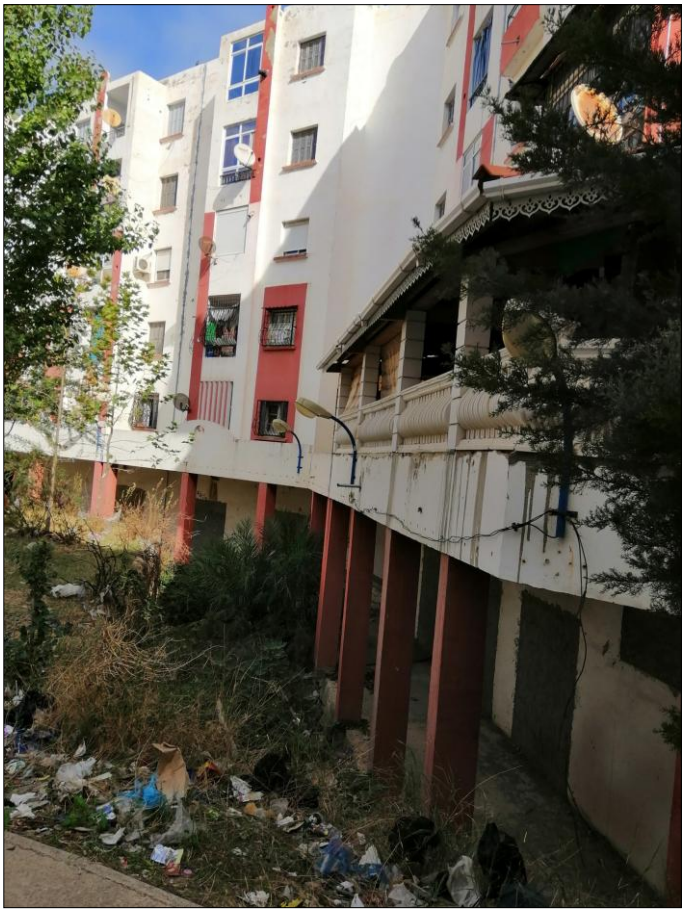


Programme des 76 logts ENPI/LPP (Boukhadra III) : terrain clôturé pour plusieurs raisons (sécurité, propreté, préservation des places de parking, etc.). Et les *gated cities* (cités clôturées) s'installent doucement et sûrement dans le paysage urbain.
Source : Auteure, Novembre 2022.

[439] Ce chiffre ne représente que les programmes retenus réalisés et à réaliser jusqu'en 2019. D'autres programmes suivront plus tard probablement pour atteindre le nombre prévu par le POS.



Programme des 510 logts AADL : bâtiments d'angle prévus au croisement des voies mais non prise en compte de la dénivelée du terrain (la faute au modèle prédéfini). En toile de fond le programme des 750 FAD.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Programme des 510 logts AADL : magasins dans l'entresol emmurés, cours anglaises et talus jonchés de mauvaises herbes et d'immondices. Ce programme n'a pas fait l'objet de visite officielle.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Programme des 510 logts AADL (Boukhadra III) : terrain délimité par le promoteur afin de préserver les aménagements, ce qui n'assure pas la continuité urbaine. La photo montre la forte dénivelée du terrain.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Voie séparant les 510 logts AADL et les 146/800 LSL fermée pour préserver les places de stationnement.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Programme des 80 logts promotionnels en cours (Boukhadra III). L'emplacement élevé et le gabarit (R+9/12) fait de cette tour un point d'appel visible sur 360°.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Logts promotionnels (Boukhadra III) : meilleure prise en compte de la dénivelée. En attendant les transformations.
Source : Auteure, 2022.



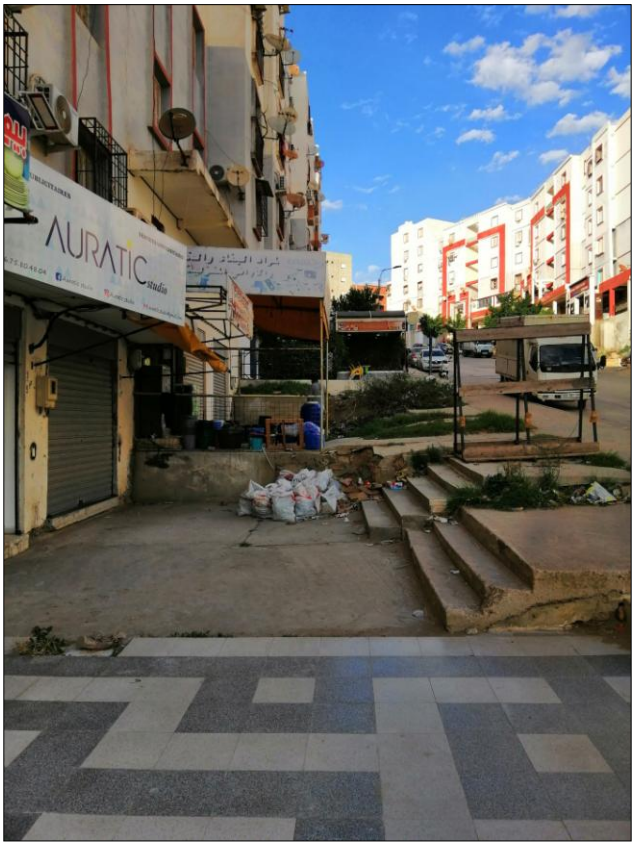
Logts promotionnels en cours (Boukhadra III) : la barre assure la continuité urbaine mais la pente n'est pas prise en compte. Ceci nécessitera des marches afin d'accéder aux arcades à construire sur un trottoir étroit.
Source : Auteure, 2022.



Programme des 270/400 LSP (Boukhadra III). Non prise en compte de la pente depuis la façade d'accès aux locaux commerciaux qui donnent sur Boukhadra III.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Programme des 270/400 LSP (Boukhadra III) : présence d'espace résiduel inexploité et inexploitable. Bonne prise en compte de la pente depuis la façade d'accès aux logts qui donne sur El Bouni III.
Source : Auteure, Novembre 2022.



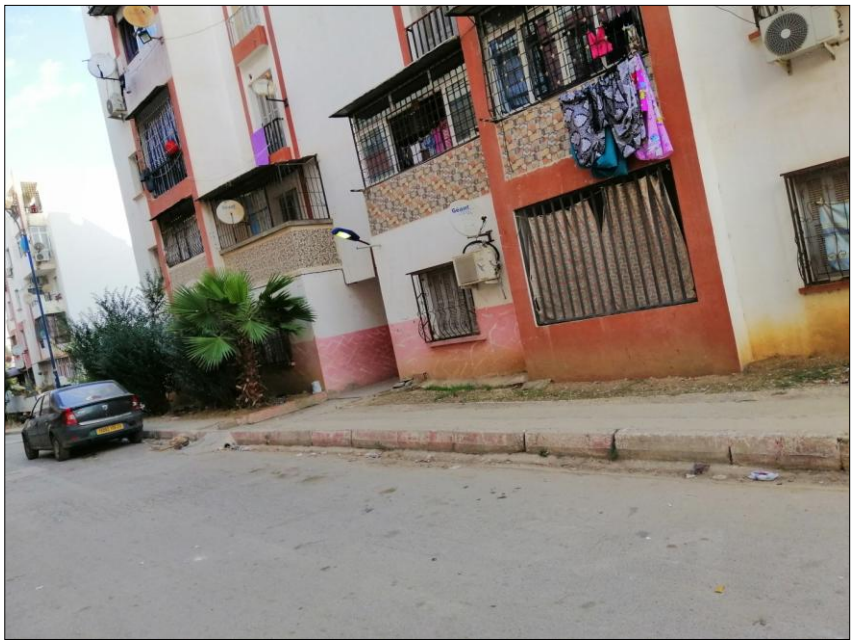
Programme des 270/400 LSL (Boukhadra III) : l'aménagement des cours anglaises est mal conçu et laissé à l'initiative des commerçants riverains : il en découle une cacophonie
Source : Auteure, Novembre 2022.



Programme des 146/800 LSL (Boukhadra III) : espaces résiduels et pignons aveugles sur la voie.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Programme des 146/800 LSL (Boukhadra III) sur l'axe principal : barres non jointes, des vides qui auraient pu être exploités comme des raccourcis en rues escaliers.
Source : Auteure, 2022.



Programme de logts sociaux enserré entre les 510 AADL et les 146/800 LSL (Boukhadra III) : obstruction des ouvertures par les arbres, une manière de se protéger du vis-à-vis.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Programme des 750 logts FAD (Boukhadra III) : alignement et continuité urbaine assurée. Seul bémol : l'espace intermédiaire entre les barres aurait dû être traité en raccourcis par des rues escaliers.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Programme des 750 logts FAD (Boukhadra III) : forme en U.
Source : Auteure, Novembre 2022.

2- La zone d'extension urbaine EL BOUNI III :

2-1- Genèse et conception :

Concernant la zone d'extension El Bouni III, elle est située entre El Bouni centre et Boukhadra II. Elle est appelée à jouer un rôle central et fédérateur auquel le PDAU intercommunal Révision attribue une vocation métropolitaine (revenir au plan n° 71).

Limitée au nord par : le POS Boukhadra II,

au sud par : la CW 22/A et l'ACL El Bouni (POS El Bouni centre),

à l'est par : terrain vague (zone à vocation centrale destinée aux équipements à l'échelle locale, wilayale et régionale) et la RN 16,

à l'ouest par : le POS Boukhadra III,

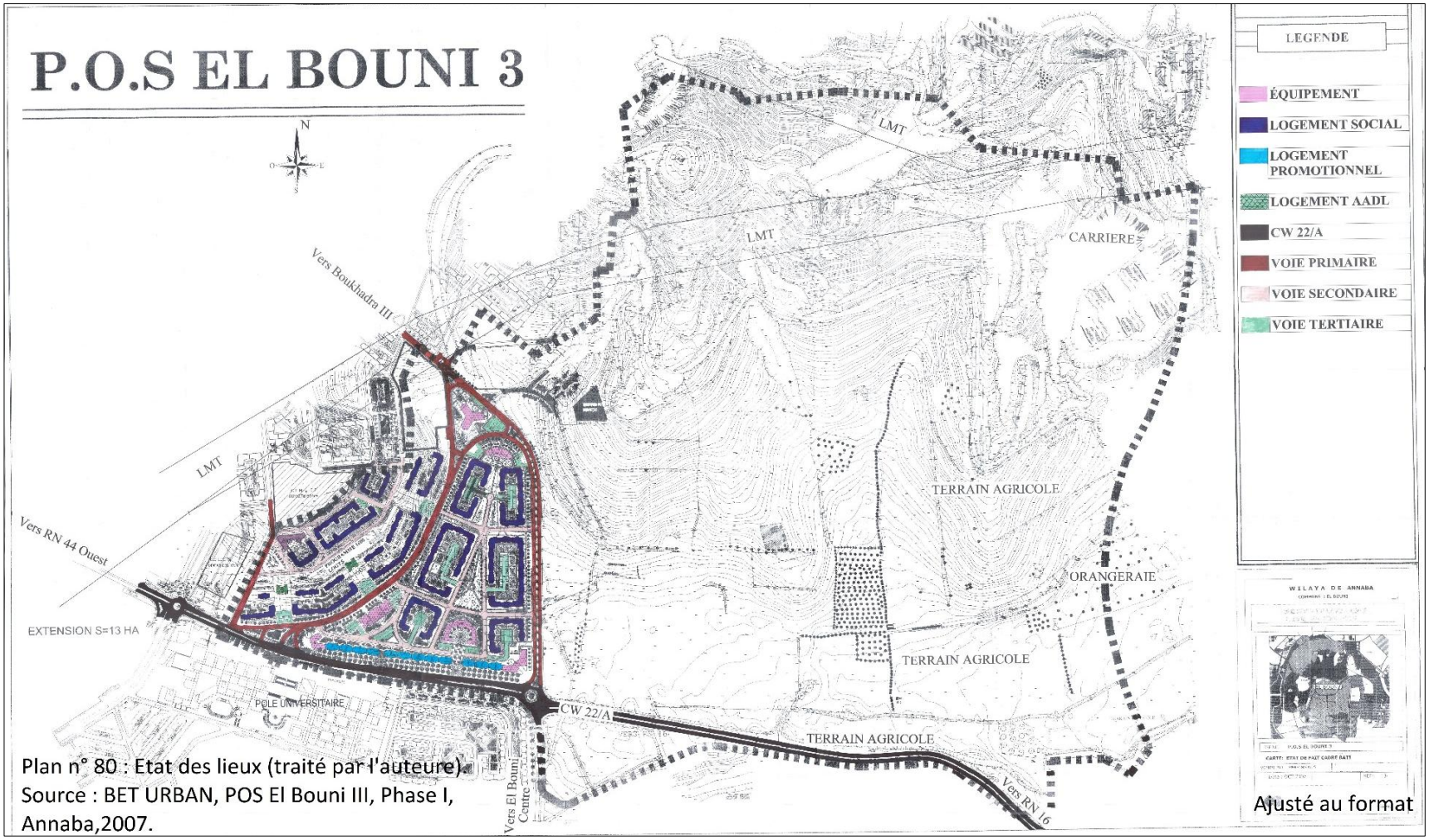
et au sud ouest par : la pôle universitaire d'El Bouni,

la zone d'extension El Bouni III s'étale sur une superficie de 160,00 ha. Propriété URBAN à l'origine, le terrain a fait l'objet de litige et sera intégré dans les Domaines de l'État au final.

L'enquête[440] a révélé les informations suivantes : le terrain est grevé de chaabas et d'anciennes carrières outre les deux (02) LMT qui le traversent provenant de Boukhara III, ainsi qu'une ancienne ferme datant de l'aire coloniale devenue une orangeraie après l'indépendance. El Bouni III était donc une terre à vocation agricole. Elle est accessible à partir de la RN 16 à l'est et la RN 44 ouest à l'ouest par le biais du CW 22/A qui les relie. Le terrain présente une topographie variable, plate au sud, légèrement ascendante au centre jusqu'à accuser de fortes pentes à son extrémité nord.

La crise de logement, l'urgence de la situation ont fait que des programmes d'habitat collectif au nombre de 1.600 logts sociaux en R+5 sur une superficie de 18,79 ha étaient en cours de réalisation pendant le lancement de l'étude du POS El Bouni III (voir plan n° 80). Un programme qui sera revu à la hausse plus tard. Le choix du BET était porté sur les tours isolées et l'îlot semi ouvert. La taille moyenne des îlots est de 1,12 ha une valeur jugée urbaine. Quant à la densité au sol, elle atteint 8,80% seulement. La raison incombe au prospect démesuré qui avoisine par endroit 3 fois la valeur réglementaire à savoir H = L. Ce programme fera plus tard l'objet de modification partielle.

[440] BET URBAN. (2009). *Rapport phase III, POS El Bouni III*. Annaba, Algérie. PP 3-4, 6, 9.



Plan n° 80 : Etat des lieux (traité par l'auteure).
Source : BET URBAN, POS El Bouni III, Phase I, Annaba,2007.

Ajusté au format

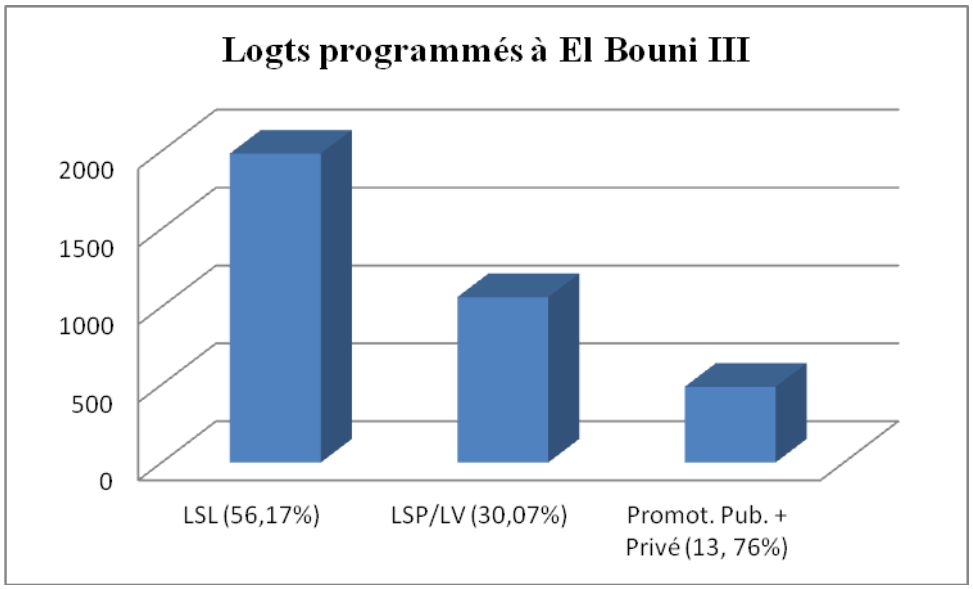
Sur les vingt années à venir (2005/2025)-(2008/2028) et selon les orientations de l'intercommunal, El Bouni III doublé d'El Bouni centre, du plateau de Boukhadra et de Bouzaaroura devront prendre en charge la plus grande partie des besoins en logts et équipements de la future population de l'intercommunal étant à cheval entre Annaba, El Bouni, Sidi Amar et El Hadjar.[441] Sauf que la demande sans cesse accrue de logement a poussé les autorités à passer à la vitesse supérieure à savoir la réalisation carrément de la ville nouvelle de Draa Er'Rich dans la commune de Oued Aneb Daïra de Berrahal à plus de vingt kilomètres du centre ville d'Annaba. Le tableau ci-après rappelle cette forte demande durant la période 2010-2014.

Daïras	**Communes**	**Formules**				**S/Total**	**Observation**
		LPL	**LPA**	**LPP**	**LV**		
Annaba	Annaba	/	600	1.478	/	2.078	/
	Séraïdi	/	/	/	/	/	/
El Bouni	El Bouni	6.172	650	256	1.723	8.801	1.100 LPL à Berka Zerga 2.100 LPL à Aïn Djebara 900 LPL à Sidi salem
El Hadjar	El Hadjar	420	/	/	/	420	/
	Sidi Amar	2.830	/	284	/	3.114	1.900 LPL à El Gantra extension
Berrahal	Berrahal	5.920	300	575	900	7.695	1.920 LPL à Kalitoussa 1 3.500 LPL à Kalitoussa 2
	Tréat	340	/	/	/	340	/
	El Eulma	390	/	/	/	390	/
Chétaïbi	Chétaïbi	140	/	/	/	140	/
Berda	Berda	1.640	100	200	/	1.940	780 LPL à Harrouchi
	O. Aneb	8.775	/	10.779	5.337	24.891	6.817 LPL à Draa Er'Rich 10.179 LPP à Draa Er'Rich
	Cheurfa	290	/	/	/	290	/
Total		**26.917 soit 53,73 %**	**1.650s oit 3,30%**	**13.572 soit 27,09 %**	**7.960 soit 15,88 %**	**50.099 soit 100%**	/

[441] BET URBAN. (2009). *Rapport phase III, POS El Bouni III*. Annaba, Algérie. P 6.

Tableau n° 1 : Programme de logts notifié à Annaba durant la période 2010-2014.
Source : DUAC Annaba, 2019.

Pour revenir à El Bouni III, il faut savoir que la programmation a donné lieu à la réalisation de 3.532 logts pour une population de 21.192 habitants. 1.984[442] logts ont été pré affectés au LSL soit plus de 56%, ce qui ne favorise guère la mixité sociale. Les logts sociaux seront plus tard revus à la hausse. Il est également prévu 1062 LSP/LV et 486 logts promotionnels.



Quant aux équipements prévus, certains seront de portée locale (commerces, services, administrations, éducation, santé, loisirs, etc.) d'autres de portée wilayale (transport, édilitaire, formation, loisirs) mais également de portée régionale (santé, éducation, formation) sans oublier le pôle universitaire situé au niveau d'El Bouni IV (voir tableau ci après).

CATÉGORIE	TYPE	SUPERFICIE (m^2)	OBSERVATION (Situation physique en 2009)
Équipements de portée locale	École primaire 01	3.793,00	
	CEM 01	5.323,00	
	CEM 02	9.045,00	
	Lycée	13.534,00	

[442] BET URBAN. (2009). *Rapport phase III, POS El Bouni III*. Annaba, Algérie. P 15.

	Mosquée	6.456,00	
	Sûreté urbaine 01	1.886,00	
	Sûreté urbaine 02	1.108,00	
	CFVV	2.562,00	
	APC	1.761,00	
	Poste	768,00	
	Contrôleur des fraudes	2.100,00	
	Marché	1.176,00	
	Locaux commerciaux	4.713,00	
	Mosquée	2.114,00	
	Centre islamique	2.000,00	
	Musée du Moudjahid	5.041,00	
	Réserve équipement 01	4.498,00	
	Jardin d'enfants	1.136,00	
	Salle de soins	444,00	
	Aire de jeux	1.663,00	
	Terrain de sport	2.275,00	
	Agence des impôts	962,00	En cours de réalisation
	Réserve équipement 02	1.154,00	
	Maternité	9.046,00	
	Stade municipal	31.567,00	
	Sûreté urbaine 03	1.470,00	
	Complexe multifonctionnel	88.533,00	
	Réserve équipement 03	5.811,00	
	Réserve équipement 04	2.217,00	
	Réserve équipement 05	1.876,00	
	Équipement de loisirs (esplanade)	24.177,00	En cours de réalisation

	Espace vert	28.715,00	
	Espace à reboiser	101.820,00	
Équipements de portée wilayale	Groupement de la Gendarmerie	174.750,00	
	Mess des sous officiers	10.618,00	
	Parc de loisirs	134.000,00	
	École des Beaux arts	4.235,00	En cours de réalisation
	École de Musique	4.108,00	En cours de réalisation
	Direction des Moudjahidine	1.590,00	En cours de réalisation
	Gare routière	24.837,00	
	École Paramédicale	43.697,00	
Équipements de portée régionale	Centre Hospitalo-Universitaire (CHU)	280.293,00	En cours de réalisation
	Centre de Formation Professionnelle (CFP)	128.471,00	En cours de réalisation
	Lycée d'excellence	30.428,00	En cours de réalisation
	Total	**1.207.761,00**	/

Tableau n° 18 : Les équipements programmés par le POS El Bouni III dont certains étaient en cours en 2009 au même titre que les logts.
Source : BET URBAN. (2009). *Rapport Phase III, POS El Bouni III*. Annaba, Algérie. P 17.

120 ha sur les 160 ont été destinés aux équipements, ce qui donne une idée de la vocation de cette zone d'extension comme il a été indiqué plus haut. Il y a lieu de noter tout de même l'absence d'activités génératrices de plus d'emplois que les équipements publics.

Le futur aménagement d'El Bouni III allait alors se faire selon deux (02) échelles voire trois (03). D'abord selon une échelle de détail, celle d'El Bouni III en tant qu'entité à part entière, ensuite selon une échelle plus globale, celle d'El Bouni III avec ses quartiers (El Bouni centre, Boukhadra I et II, et Bouzaaroura) communes (Annaba, Sidi Amar et El Hadjar) et wilayas environnants (Guelma, Souh Ahras, Tebessa, El Tarf, Skikda, etc.).

Concernant l'échelle globale il sera question de :

- relier le réseau régional et national existant avec celui à projeter en usant des axes de communication et carrefours,
- optimiser ces liaisons, aidé en cela par le Tramway dont la future ligne desservira le pôle sanitaire dans une perspective d'articulation fonctionnelle et morphologique.

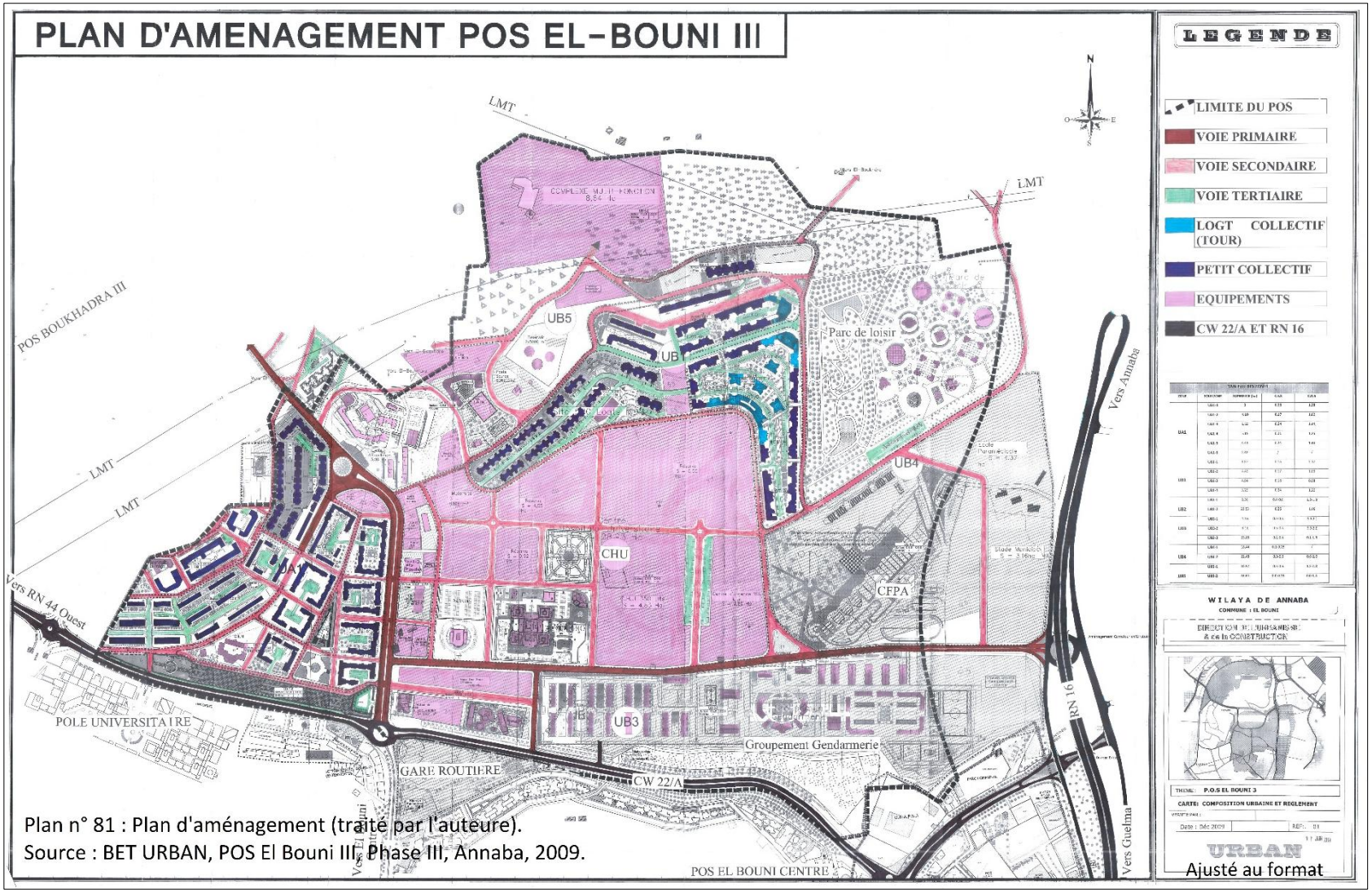
Quant à l'échelle de détail, il sera question de :

- protéger, à l'aide d'un écran vert, El Bouni III des pollutions provoquées par les industries avoisinantes notamment l'usine d'engrais Fertial situés tous les deux dans un couloir de vents dominants nord-sud ; Fertial étant en amont et El Bouni III en aval.
- apporter les services nécessaires à la population et par ricochet la dynamique à l'urbanisation grâce aux futures activités (équipements),

mais également de :

- favoriser la mixité fonctionnelle par la création, entre autres, d'un pôle de loisirs et de sports et d'une série de showrooms,
- qualifier l'espace public,
- introduire, sur le plan de la forme urbaine, la notion de **rue** et d'**îlot**,
- enterrer les 2 LMT, ce qui permet de récupérer plus de 06,00 ha de foncier.

À la lecture du plan d'aménagement (voir plan n° 81), constat est fait que la zone d'extension El Bouni III se rapporte à la juxtaposition de grands équipements (Parc de loisirs, CHU, CFP, etc.) à sa partie centre et Est et la concentration de l'habitat (logts avec équipements d'accompagnement) à sa partie nord et ouest en espérant que les commerces autorisés aux RDC des immeubles puissent créer une certaine mixité fonctionnelle. Quant au programme des 1.600 logts LSL, il a fait l'objet de légers changements comparativement au plan de masse initialement retenu. Des barres ont partiellement remplacé les tours et îlots semi ouverts. Or, ces derniers épousaient au mieux la morphologie des îlots irréguliers.



Plan n° 81 : Plan d'aménagement (traité par l'auteure).
Source : BET URBAN, POS El Bouni III, Phase III, Annaba, 2009.

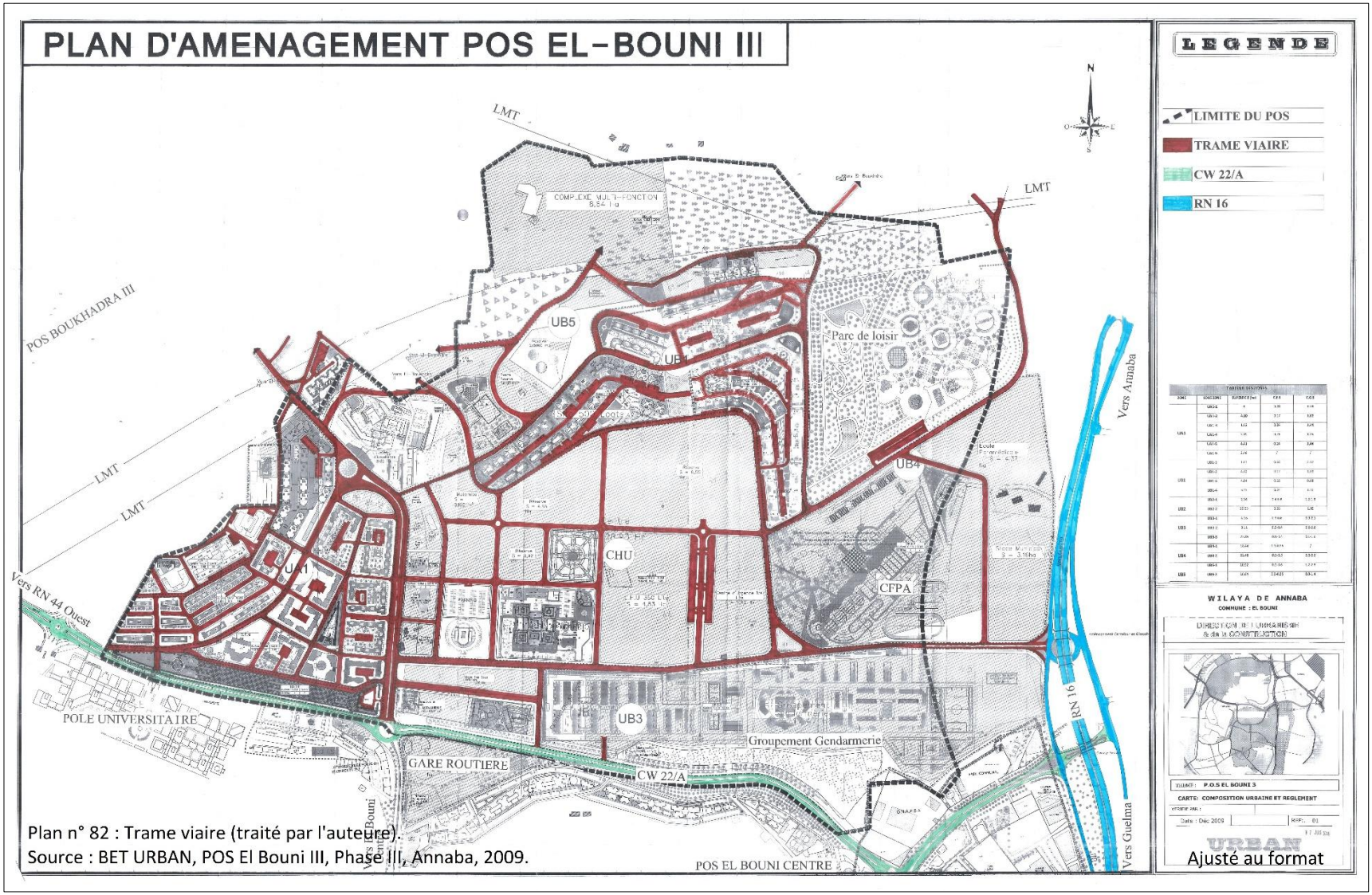
Ajusté au format

Une petite centralité linéaire se dégage quand même de l'axe principal : un boulevard urbain perpendiculaire au CW 22/A qui démarre du rond point et mène au POS Boukhadra I et/ou le pôle universitaire. Il est très important de signaler que cet axe a été baptisé M'Rah Noui. Quant au reste de la voirie entre secondaire et tertiaire (voir plan n° 82) force est de croire que le concepteur l'a adaptée au terrain chahuté essentiellement à sa partie supérieure, ce qui donne logiquement en résultat des îlots irréguliers. Ces îlots/mailles non morcelés sont subdivisées par des rues escaliers, contrairement à la partie basse moins accidentée où les îlots sont de taille plus petite et plus réguliers. Leur superficie moyenne est de l'ordre de 1,78 ha, une valeur jugée urbaine. Toutefois, il faut savoir que les petites valeurs oscillent entre 1.000,00 m² et 1.300,00 m² destinées soit à un EV, un petit équipement de quartier ou aux logts collectifs, quant à la plus grande elle atteint 266.100,00 m² affectée en grande partie au Groupement de la Gendarmerie soit plus de 266 fois la petite valeur. Une différence qui s'explique aisément pour des raisons de fonctionnalité. Pour le stationnement et vu la place importante qu'occupe le véhicule dans la vie citadine moderne, il serait plus judicieux que certaines réserves équipements programmées dans le cadre du POS soient destinées à des parkings à étages afin d'être aux normes et de limiter la consommation exagérée des parkings à ciel ouvert.

Concernant les constructions (voir plan n° 83), les équipements sont inclus dans de grandes mailles pour les grands, les petits occupent des parcelles plus modestes insérées à leur tour dans les îlots. Quant aux logements (entre tours et barres), il s'agit de la juxtaposition une fois de plus de plusieurs programmes entre LSL [(1.600-LSL), (384-RHP)] nécessitant des aménagements en amont augmentant le coût à la charge de l'État et promotionnels [(MDN[443]-500 logt), (AADL-562 logts), Promotionnel-486 logts)] construits selon le système traditionnel (poteaux / poutres). L'absence du parcellaire est à signaler une fois de plus.

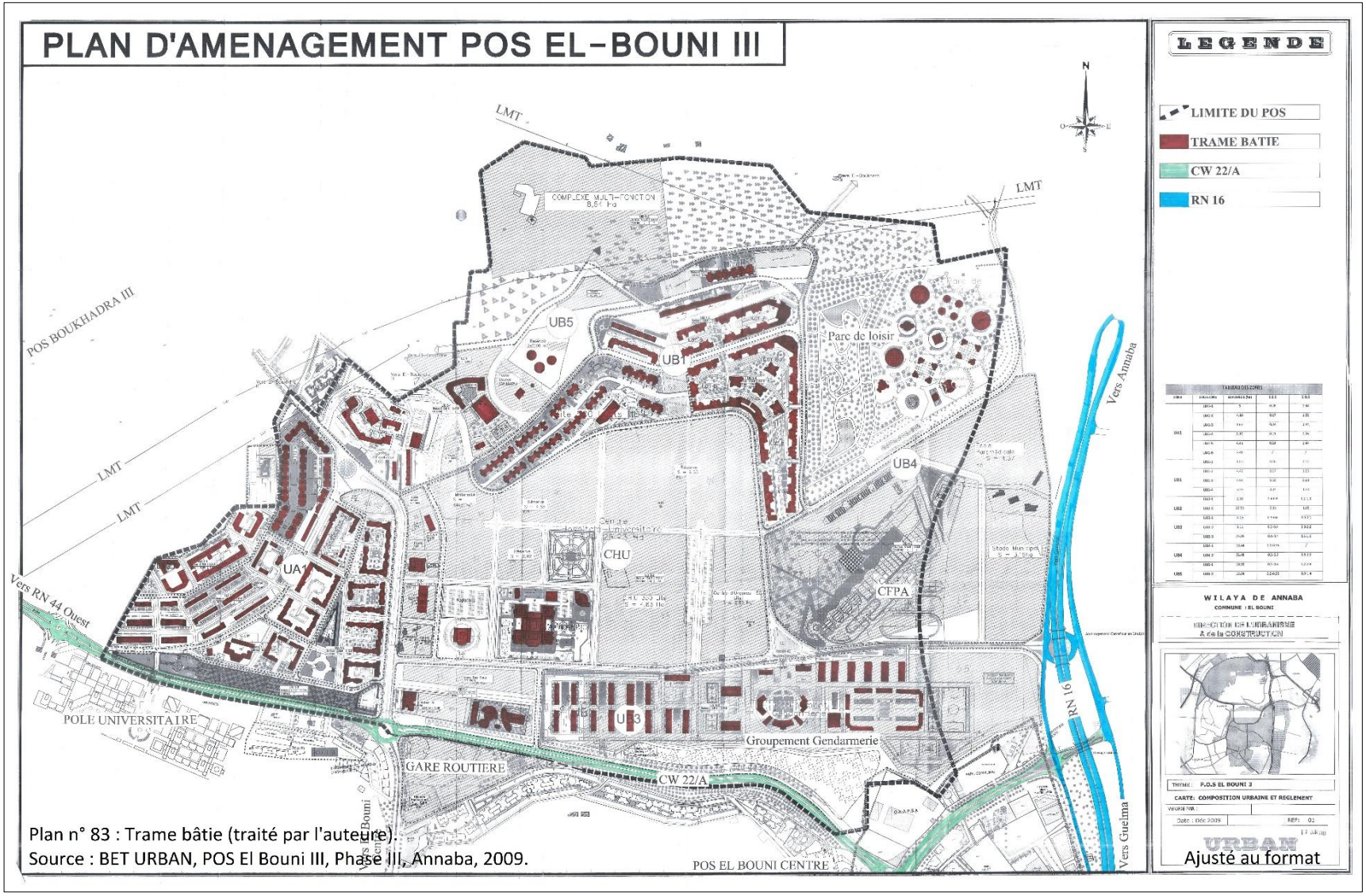
Outre les barres, l'îlot semi ouvert régulier a une fois de plus été introduit. L'idée étant intéressante pour ce dernier sauf qu'elle s'appliquerait aisément à un terrain plat et non chahuté ce qui est le cas d'El Bouni III. De ce fait la continuité urbaine s'en trouve altérée par endroit, ainsi que la formation des rues. Cependant, ce principe n'a pas été généralisé sur l'ensemble ; de même que pour la contiguïté des constructions.

[443] MDN : Ministère de la Défense Nationale.



Plan n° 82 : Trame viaire (traité par l'auteure).
Source : BET URBAN, POS El Bouni III, Phase III, Annaba, 2009.

Ajusté au format



Plan n° 83 : Trame bâtie (traité par l'auteure).
Source : BET URBAN, POS El Bouni III, Phase III, Annaba, 2009.

Ajusté au format

L'angle droit prédomine une fois de plus en raison de modèles d'immeubles réguliers alors que les îlots, eux, sont irréguliers pour la plupart. Ce qui engendre des espaces résiduels et des alignements hétérogènes le long des voies dont certaines sont des boulevards ou voies urbaines. La formule de l'adaptation est toujours de mise dans un seul but : gagner du temps et passer rapidement à l'exécution et la livraison des logements. Le résultat n'est autre qu'un manque d'harmonie et d'esthétique. Ce qui déroge à l'un des principaux objectifs fixés par le BET pour l'aménagement du POS El Bouni III à savoir : introduire sur le plan de la forme urbaine la notion de **rue** et d'**îlot**. Même si ces deux notions ont été partiellement introduites, il faut bien le reconnaître, sauf qu'avec les modèles prédéfinis, le pari n'était pas tellement réussi. En conséquence de quoi, l'introduction de l'art urbain dans les formations initiale et continue des architectes, urbanistes, aménageurs, etc. outre l'élévation du niveau de vie des citoyens afin qu'ils prennent en charge leurs propres besoins en logement deviennent plus que primordiales, urgentes même. La densité s'élève ainsi à 18,42%[444] une valeur inférieure à celle de Boukhadra III et donc toujours loin derrière celle des tissus denses classiques.

Toutefois, il y a lieu de signaler que l'axe majeur (CW 22/A) a été étoffé d'équipements (pôles) relevant du POS El Bouni III mais également des POS El Bouni centre et El Bouni IV dont certains sont de taille importante : la Gendarmerie dont la clôture dépasse le kilomètre linéaire, la gare routière, les écoles de musique et des beaux arts, le Pôle Universitaire et l'esplanade. Ces équipements assureront certes la dynamique le jour durant l'année universitaire pour certains mais qu'en sera-t-il alors de la nuit et de l'été ; El Bouni III devant jouer le rôle de centralité fédérant les entités environnantes. Or, il ne faut pas perdre de vue que la concentration d'équipements dans un seul lieu engendre la mono fonctionnalité dont la conséquence est le désert nocturne. Proposer des fresques murales relatant l'histoire nationale, le patrimoine culturel local ou tout autre sujet avec un jeu de lumières pourrait apporter un plus. Petites solutions de rattrapages aux conséquences de la politique de l'urgence et du fait accompli mais également de l'absence d'instruments plus pragmatiques qui aideraient les techniciens à la prise de décision : de simples tâches sur un plan (PDAU) n'aide(nt) pas à faire de la ville. Il faut qu'elle soit sous tendues par des principes qui démarrent d'abord d'une structure viaire bien étudiée dont les axes devront être correctement étoffés ou habillés.

[444] Concernant cette densité, il y a lieu de signaler que l'emprise au sol des bâtiments a été tirée du plan d'aménagement, quant à celle des équipements elle a été extraite du rapport phase III du POS El Bouni III (p 29), pour cause : l'absence de la forme urbaine de certains d'entre eux sur ce même plan.

Les travaux à El Bouni III ont démarré avant le lancement de l'étude du POS en 2007 en raison de la tension qui prévalait dans le secteur de l'habitat en général et du logt en particulier et l'urgence à satisfaire cette demande. Jusqu'au mois d'Août 2021, les travaux étaient toujours en cours.

Ces dysfonctionnements urbanistiques et urbains renvoient à l'absence d'une politique nationale forte de la ville et une vision claire nécessitant parfois d'engager des travaux titanesques à l'instar de ceux d'Haussmann à Paris si on veut élever Annaba au rang d'une métropole qui rivaliserait avec d'autres métropoles du bassin méditerranéen du fait qu'elle dispose de beaucoup d'atouts. Or, comment engager des travaux de rattrapage urbanistique dans des zones nouvellement achevées ou en voie de l'être !?

Pour revenir à la zone d'extension El Bouni III et les droits à construire y afférents, le règlement l'a partagée en deux (02) séries de zones bien distinctes :

- celles relatives aux logements sociaux réalisés et projetés au nombre de 1.600 + 384 RHP[445] soit 1984 logts (UA),
- celles relatives aux logements promotionnels au nombre de 1.548 et équipements projetés (UB).

Il s'agit d'articles standards dont certains sont repris aussi bien pour les zones à vocation résidentielle que celles destinées aux équipements dans lesquelles sont prévus logements et commerces ? Avant de les analyser, il y a lieu de noter que les frontières entre les zones urbaines (ZU) coïncident souvent avec les axes des voies. Or, pour que ces voies soient correctement conçues du moins pour les plus importantes et donner l'image de rues, de boulevards, de mails, etc. elles doivent être intégrées dans des zones (spécifiques) les réglementant en matière de gabarit, d'alignement, de contiguïté, de séquences, d'aménagement et de traitement paysager, de réservation de lignes pour les transports en commun (pistes cyclables, tramway, busway, etc.) et être traitées donc de manière plus approfondie. Ce qui nécessite d'introduire un plan d'alignement combiné avec le plan de voirie qui renseigne sur les différents types de voies à projeter mais également la manière de les étoffer. Même si ce plan n'est pas exigé par le décret exécutif 178/91 du 28/05/1991 relatif à l'élaboration du POS et des documents y afférents, une jurisprudence est possible et même

[445] RHP : Résorption de l'Habitat Précaire.

nécessaire pour l'introduire dans la mesure où le POS est un instrument de détail censé donner un maximum d'informations évitant les spéculations et l'expectative, en attendant la refonte de la loi 90/29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme dont découle ledit décret.[446]

Il est dit dans ces droits à construire[447] que :

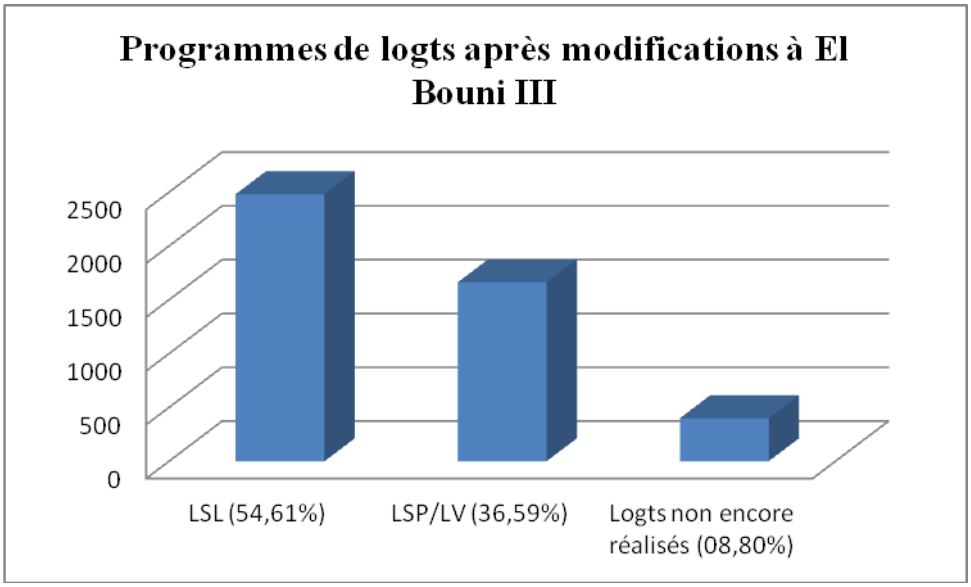
- les raccourcis (rues piétonnes) doivent être créés tous les 100,00 m,
- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra se faire au ras du trottoir pour les constructions collectives projetées donnant sur les axes primaires et secondaire. Or au regard du plan d'aménagement, les trottoirs présentent des largeurs variables donnant libre cours aux spéculations des maîtres d'œuvres,
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (latérales et arrières) stipule que si les immeubles ne sont pas édifiés en limite du terrain, la distance à laisser serait égale à la moitié ou au tiers de leurs hauteurs selon que ces pignons sont percés d'ouvertures ou non. À ce stade des recommandations, la contiguïté des constructions qui assurerait la continuité urbaine du tissu devient aléatoire et non obligatoire,
- il est dit concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres dans une même propriété que la distance à laisser entre ces constructions doit être au plus égale à la hauteur de ces dernières. Or, cette distance est souvent ramenée à une fois et demie voire deux fois la hauteur des constructions,
- quant à la hauteur H des constructions, elle devrait être égale à la largeur L des voies sur lesquelles elles donnent. Sauf que cette dernière dépasse également de loin cette recommandation pour atteindre parfois deux fois H.

Ces deux derniers articles expliquent clairement la faible densité de cette zone d'extension qui est de 18,42%.

[446] Il y a lieu de noter que le Département d'Architecture (Université Badji Mokhtar Annaba) a été destinataire courant le mois de mars 2020 d'un avant projet de loi relatif à la refonte de la loi 90/29 relative à l'aménagement et l'urbanisme pour avis. L'espoir demeure que le temps écoulé (2011/2020) ait été nécessaire à bien mûrir les textes qui permettront aux acteurs intervenant dans la ville d'avoir une vision et une visibilité claires quant à la manière de concevoir et réaliser cette entité.

[447] Art. 1 alinéa 1, art. 4 alinéa 1, art. 5, 6 et 7 du rapport phase III, POS El Bouni III, URBAN. (2009). PP 30-32, 36-38, 42-44, 48-50, 54-56, 60-62.

Ceci en théorie et comme annoncé plus haut, les quelques modifications qui sont survenus sur le terrain, lors de la mise en œuvre du POS El Bouni III, seront relatées communément avec celles de Boukhadra III dans le cadre de leur conurbation afin d'éviter les redondances. Celles se rapportant aux logts, elles seront relatées par le graphe ci-après.



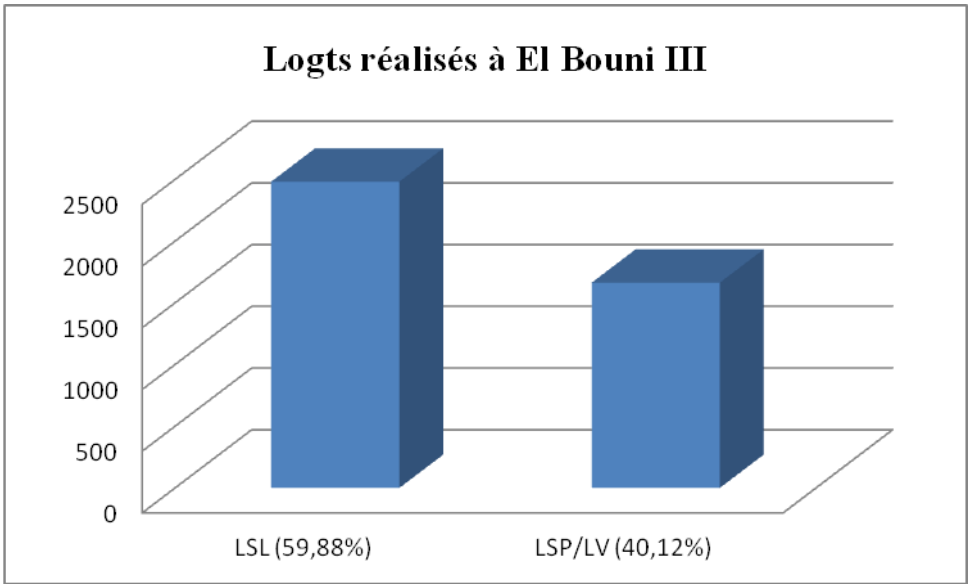
Au même titre que Boukhadra III, il est important de porter à la connaissance du lecteur des premiers programmes de logts réalisés à El Bouni III. Il est question alors de :

TYPE DE LOGEMENT	PROGRAMMES DE LOGEMENTS	OBSERVATION ET SITUATION PHYSIQUE
LSL	500/1040 108/1040 432/1040 560	Ces 4 tranches représentent la totalité des 1.600 LSL précédant l'étude du POS. Ils sont achevés.
	384 RHP	Achevés
	498/800	Achevés
	200	Parmi les premiers programmes lancés, ce denier a été localisé hors POS. Il ne

		sera donc pas comptabilisé. Les travaux sont achevés.
S/TOTAL	**2.482 LSL soit 59,88%**	
LSP/LV	500 MDN	Achevés
	1.163 AADL	Achevés.
S/TOTAL	**1.663 LSP soit 40,12%**	
TOTAL	**4.145 logts**[448]	

Tableau n° 19 : Programmes de logts LSL et LSP/LV retenus à El Bouni III avant 2007 jusqu'en 2019.
Source : BET URBAN, 2019.

Dans cette première série de programmes achevés à El Bouni III bien après ceux de Boukhadra III, deux logts sur trois sont du type social au lieu d'un logt sur deux prévu initialement. C'est dire que la tension sur cette formule va crescendo, mettant plus la pression sur les autorités contraintes de satisfaire cette demande. Ce que rapporte le graphe ci-après.



[448] Ce chiffre dépasse de peu le nombre de logts programmés dans le cadre du POS. Toutefois, il ne représente que les programmes retenus réalisés jusqu'en 2019. Il le sera un peu plus quant le reste à réaliser sera lancé probablement plus tard.



Programme des 1163 logts AADL : tours indépendantes et barres. Ces dernières assurent la continuité urbaine.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Programme des 1163 logts AADL : les herbes touffues aux RDC semblent assurer de l'intimité, une alternative aux solutions architecturales.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Programme des 1163 logts AADL : bâtiments d'angle, plantations et traitement des talus.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Programme des 1163 logts AADL : gardes corps et traitement des talus.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Programme des 500 logts MDN : barres régulières insérées dans des îlots irréguliers. Il en résulte des espaces résiduels inexploitables.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Programme des 500 logts MDN : murs de soutènement brut de décoffrage, difficulté d'accès aux PMR et inadéquation des logts à la culture locale et à la vie de tous les jours (corps des climatiseurs, paraboles individuelles, fils électriques, barreaudages, verrières).
Source : Auteure, Novembre 2022.



Programme des 560/1600 LSL (El Bouni III) : îlot semi ouvert régulier, l'idée est intéressante sauf qu'elle l'aurait été plus si le bâti s'est intégré à l'angle de l'intersection (nœud) du Bd du 1er Novembre et le CW/22A qui ne se croisent pas à angle droit.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Programme des 560/1600 LSL (El Bouni III) : façade urbaine de l'îlot à cour depuis l'axe secondaire planté. La forme régulière injectée dans un îlot irrégulier a induit des espaces résiduels laissés à l'abandon.
Source : Auteure, Novembre 2022.





Programme des 560/1600 LSL (El Bouni III) : intérieur de l'îlot à cour vu dans deux directions opposées : plantations, parking, aire de jeux, prise en compte de la différence de niveau. Toutefois se pose le problème de l'entretien.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Programme des 432/1600 LSL (El Bouni III) : continuité et alignement urbains assurés partiellement car l'îlot est éclaté. Toutefois, l'alignement ne suit pas toujours la voie à cause de la régularité du bâti contrairement au découpage foncier. La façade urbaine nous oriente cependant sur les transformations effectuées.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Programme des 108/1600 LSL (El Bouni III) : îlot à cour semi ouvert : sa façade urbaine donne sur la place trapézoïdale qui gagnerait à être plantée. La petite dénivelée a été prise en compte.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Programme des 500/1600 LSL (El Bouni III) : logts sociaux en barres implantés dans des îlots irréguliers. Façade transformée et devantures des locaux commerciaux disparates donnant sur le cours et le CW 22/A, un axe très fréquenté.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Programme des 500/1600 LSL (El Bouni III) : logts sociaux dont la façade a été transformée, ils donnent sur un axe important de transit (CW/22A), accaparement des décrochements dans les commerces, leurs devantures et pare-soleils ne sont pas harmonisés et enfin non respect de la pente (douce pourtant) qui génère des commerces à des niveaux différents contraints de réaliser des marches sur le trottoir.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Programme des 384 RHP (El Bouni III) : les barres assurent la continuité urbaine mais les bâtiments d'angle droit génèrent des espaces résiduels car les îlots sont irréguliers une fois de plus en raison de la topographie.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Programme des 384 RHP (El Bouni III) : intéressante cette idée de traiter l'angle droit avec un pan coupé. Malheureusement la pente n'est pas prise en compte et le talus n'est pas aménagé. En toile de fond l'école primaire et le programme des 130/400 LSP.
Source : Auteure, Novembre 2022.

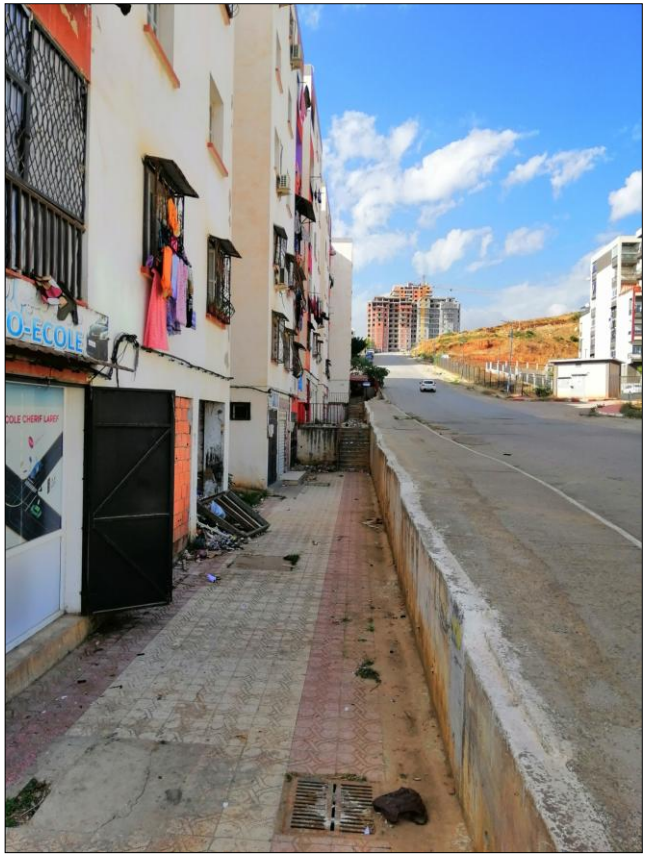


Vue plongeante sur l'axe principal depuis le rond point du lycée d'excellence : à droite le programme des 498/800 LSL et à gauche le programme des 432/1600 LSL (El Bouni III) : si l'alignement est assuré ce n'est pas le cas de la continuité urbaine. Une meilleure prise en compte de la pente à gauche contrairement à droite.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Programme des 498/800 LSL (El Bouni III) : façade postérieure : non prise en compte des besoins et du vécu de la famille algérienne.
Source : Auteure, Novembre 2022.





Programme des 498/800 LSL (El Bouni III) : accaparement du décrochement dans la cour anglaise inaccessible. Absence de traitement des talus jonchés de décombres et d'immondices. Il se pose le problème de leur entretien.
Source : Novembre, 2022.
NB : concernant la photo de droite, apparaissent en toile de fond les logts promotionnels (Boukhadra III).



Vue plongeante sur la place trapézoïdale depuis la place triangulaire : la cascade est malheureusement à sec et nos amies les vaches laitières prennent malgré tout un bain de soleil. Cette place exposée gagnerait mieux à être plantée. En face et au pied de la colline se trouvent le centre des impôts et les 200 LSL programmés hors POS.
Source : Auteure, Novembre 2022.





Le cours (El Bouni III) en direction de la RN 44 Ouest (photo de gauche), en toile de fond la tour du pôle universitaire d'El Bouni et la chaine de l'Edough ; ensuite en direction de la RN 16 (photo de droite) : considéré comme le poumon de la ville, il gagnerait mieux à être boisé un peu plus.
Source : Auteure, Novembre 2022.



El Bouni centre – Boukhadra III via El Bouni III : ce tronçon du CW/22A (en direction de la RN 16) est devenu par la force des choses un boulevard urbain.
Source Auteure, Novembre 2022.



Un peuplier planté sur le CW/22/A : mauvais choix des essences ou manque d'entretien ?
Source : Auteure, Novembre 2022.

L'analyse de Boukhadra III et d'El Bouni III a, en outre, mis le doigt sur d'autres dysfonctionnements au niveau des PDAU et POS qu'il est primordial de signaler dans l'espoir qu'ils soient pris en considération dans les politiques urbaines nationales. Il y va de la qualité urbaine à produire et à transmettre aux générations futures ; une qualité urbaine appelée à impacter positivement le comportement des habitants. Un souhait qui est à notre portée si l'on se donne les moyens de notre politique. Il est donc question du PDAU qui se présente alors comme un zonage[449] et un plan trop général qui ne définit pas assez les grandes lignes de la future ville. Les POS sont ensuite inscrits et traités chacun à part si bien qu'en final il n'y a pas de synergie, de complémentarité, d'harmonie entre eux. Il y a plutôt juxtaposition de plans de composition urbaine qui ne crée malheureusement pas l'unité au final. Il serait plutôt plus judicieux d'introduire un plan médian avec une échelle intermédiaire entre ces deux (PDAU et POS) dont l'objectif premier serait de créer le squelette de la future ville (une structure viaire hiérarchisée) à concevoir au même titre qu'une œuvre d'art. Cette dernière relierait les futurs pôles urbains (ou centres) à lancer séparément ou simultanément en fonction des besoins et visions de développement et dont la conurbation créerait l'unité, la synergie, la complémentarité autour de ce squelette.

3- Les points de similitude ZHUN (1970) – Zones d'extension urbaine contemporaines (2010-2014) :

Pour plus de visibilité, les tableaux comparatifs suivants permettront de saisir les points de similitude des zones d'extension urbaine contemporaines (2010 - 2014) avec les ZHUN fruit de l'urbanisation des années 1970.

[449] Un zonage qui partage le territoire en zone urbanisée (ZU), zone à urbaniser (ZAU), zone d'urbanisation future (ZUF) et zone non urbanisable (ZNU).

		ZHUN des années 1970						Zones d'extension urbaine contemporaines (Période 2010-2014)			
		El Bouni (1973/1975)		P.O. I et II (1975)		Boukhadra (1986)		Boukhadra III (2002)		El Bouni III (2007)	
Superficie (ha)		160		148		53,60		59,90		160	
Population (hab.)		30.000 (TOL=6,35)		33.000 (TOL=5,97)		8.700 (TOL=6,45)		32.400 (TOL= 6)		21.192 (TOL=6,00)	
Nombre de logts		4.720 dont 70% sociaux		5.525 dont 80% sociaux		1.349 sociaux en majorité		5.400 dont 24% sociaux		3.532 dont 56% sociaux	
Densité brute au sol		/		14,20%		13,03%		26,71%		18,42%	
Taille moyenne des îlots	Petite valeur	/	/	1,92 ha	1.320 m²	2,77 ha	4.050 m²	1,31 ha	1.136 m²	1,78 ha	968 m²
	Grande valeur		/		11,9 ha		6,48 ha		3,05 ha		26,61 ha
Parcellaire		Inexistant		Inexistant		Inexistant		Partiel		Inexistant	
Les constructions		Barres et const. Isolées		Barres		Barres et tours		Barres, tours et îlots semi ouverts		Barres, tours et îlots semi ouverts	
Le système viaire		Voies au lieu de rues		Voies au lieu de rues		Voies au lieu de rues		Voies et rues partielles		Voies et rues partielles	
La contiguïté (continuité urbaine)		Faible		Faible		Faible		Moyenne		Moyenne	
La mixité	Sociale	Faible		Faible		Faible		Moyenne		Moyenne	
	Fonctionnelle	Faible		Faible		Faible		Moyenne		Moyenne	
Les techniques constructives		Système préfabriqué		Système préfabriqué		Système préfabriqué		Système poteaux poutres		Système poteaux poutres	
Le temps d'édification		418 logts/an		138 logts/an		53 logts/an		Travaux en cours		Travaux en cours	

Tableau n° 20 : Tableau comparatif entre les ZHUN des années 1970 et les zones d'extension urbaine contemporaines telles que conçues (période 2010-2014).

			SIMILITUDES		DIVERGENCES	
			ZHUN des années 1970 versus zones d'extension urbaine contemporaines (2010-2014)		ZHUN des années 1970 versus zones d'extension urbaine contemporaines (2010-2014)	
Superficie (ha)			X			
Population (hab.)			X			
Nombre de logts			X			
Nombre de logts sociaux					X	
Densité brute au sol					X	
Taille moyenne des îlots		Petite valeur	X	X		
		Grande valeur				X
Parcellaire					X	
Les constructions					X	
Le système viaire					X	
La contiguïté (continuité urbaine)					X	
La mixité	Sociale				X	
	Fonctionnelle				X	
Les techniques constructives					X	
Le temps d'édification			(53, 138 et 418 logt/an)		386 logt/an (valeur supposée).	
		Total	5		10	

Tableau n° 21 : Points de similitudes et de divergences entre les ZHUN des années 1970 et les zones d'extension urbaine contemporaines (2010-2014).
X : point de similitude,
X : point de divergence,
X : point qui prête à équivoque.

Les résultats du tableau ci-dessus semblent rapporter que les zones d'extension urbaine érigées durant la période 2010-2014 dont une partie est toujours en cours présentent plus de points de divergences que de similitudes avec les ZHUN des années 1970. Or, l'observation sur terrain dit le contraire. Il y a lieu donc de pousser un peu plus l'interprétation des résultats.

1-Concernant **les points de similitudes**, ils se rapportent à la superficie, la taille de la population et le nombre de logements auxquelles ces entités sont destinées. C'est-à-dire que sur le plan statistique, ces zones d'extension urbaine ont la taille de deux (02) petites villes qui une fois réunies du fait de leur conurbation (contiguïté), celle ci les élève au rang de ville moyenne. Leurs TOL respectifs sont également très rapprochés si ce n'est identique**s** à quarante (40) ans d'intervalle. Les hypothèses à avancer pourraient se rapporter à :

- l'abandon de la politique démographique (limitation des naissances) qui avait cours durant les années 1980 et qui a commencé à porter ses fruits,
- la hausse des revenus des familles (couches moyennes : fonctionnaires, enseignants, etc.) suite aux retombées fiscales du pétrole à partir des années 2000 doublée des croyances sociétales et/ou religieuses en matière de procréation.

On relève également une similitude concernant les tailles (petite et moyenne) des îlots.

2-Quant aux **divergences claires**, celles ci relèvent des techniques constructives où il est question de l'abandon du système préfabriqué censé faire gagner du temps au profit du système traditionnel poteau- poutres. Ce dernier permettra en outre à ces récentes zones d'extension urbaine de prétendre éventuellement à des changements-réaménagements dans le futur.

3-Or, les points de **divergence qui prêtent à équivoque** s'expliquent comme suit :

- s'agissant du nombre de logts sociaux ce dernier est revu à la baisse. La mixité sociale se trouve ainsi améliorée. Comparativement à ce qui se fait à l'échelle internationale, ce pourcentage demeure quand même élevé ; de même pour la densité brute au sol qui a doublé mais qui reste loin derrière celle des villes classiques qui oscille entre 50% et 70%,

- les îlots de grande taille existent aussi bien dans les ZHUN que dans les zones d'extension urbaine contemporaines sauf que dans ces dernières, certains îlots sont affectés aux grands équipements, ce qui s'explique sur le plan fonctionnel,
- le parcellaire a été introduit dans une zone d'extension sur deux mais n'a pas englobé les équipements et les programmes sociaux prédéfinis, tel est le cas à Boukhadra III,
- pour les constructions, en plus des tours et barres le concept d'îlot semi ouvert a également été introduit mais sans le généraliser totalement notamment au niveau des terrains chahutés. La raison étant la prédominance une fois de plus des modèles réguliers et à angle droit des immeubles engendrant la monotonie malgré la diversité de ces derniers outre le coût exorbitant que généreraient en amont les aménagements nécessaires aux terrains accidentés. Il en résulte des espaces résiduels empêchant la formation de rues et par conséquent d'alignement et de continuité urbaine. Mais il arrive quand même que certaines voies aient l'aspect de rues avec des constructions contiguës sauf qu'elles (les voies) accusent des largeurs variables donnant l'impression d'anarchie et de non maîtrise de l'art urbain[450] essentiellement pour celles qui ont le caractère de boulevards urbains. Notons au passage l'absence de la typologie individuelle,
- les équipements d'accompagnement ont été revus à la hausse sur les plans quantitatif et qualitatif mais les zones d'activités sont toujours inexistantes. Ces dernières offrent bien plus de postes d'emploi que les équipements publics. Une amélioration sur plan, il faut espérer qu'ils ne feront pas défaut en réalité par manque de financements.

4-En ce qui concerne **le temps d'édification** : l'accès à ces informations était malheureusement verrouillé. Il aurait été question de faire une comparaison avec le temps d'édification des ZHUN où la priorité était donnée à la réalisation des logts au détriment des équipements qui suivirent bien plus tard au gré des disponibilités financières. Ce qui leur valait le qualificatif de cité dortoir. Cependant avec les dates de lancement - approbation des études de POS [(2002-2006 pour Boukhadra III) et (2007-2017 pour El Bouni III)], les

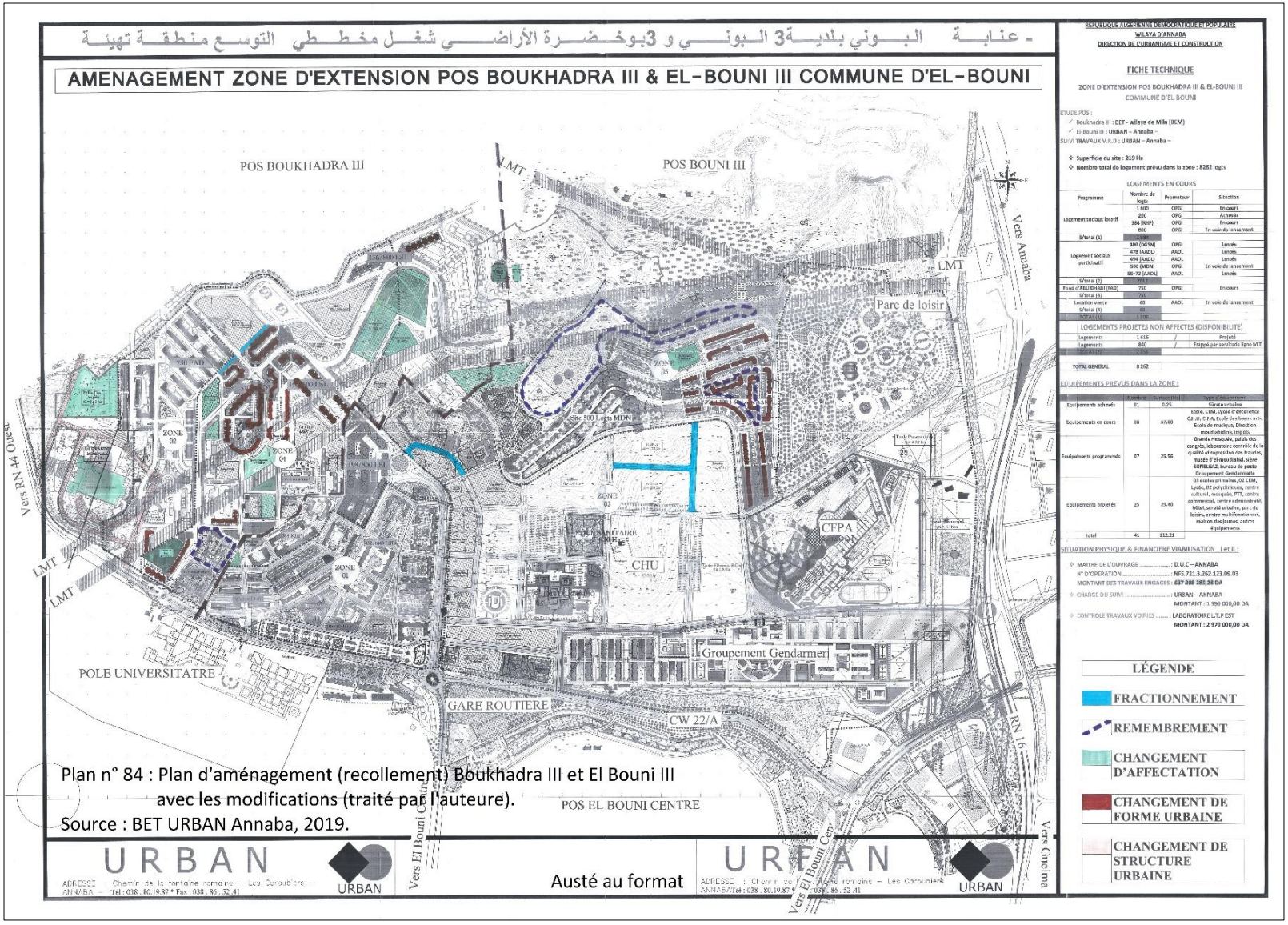
[450] L'art urbain désigne " *l'édification ou l'aménagement de l'espace des villes, tels qu'ils furent théorisés à partir du Quattrocento, (…). Il accorde une prépondérance à la dimension esthétique. Il a introduit dans les villes occidentales la proportion, la régularité, la symétrie, la perspective en les appliquant aux voies, places, édifices, au traitement de leurs rapports et de leurs éléments de liaison (arcades, colonnades, portes monumentales, arcs, jardins, obélisques, fontaines, statues, etc. (…)*. " Source : Merlin P. et Choay F. Op. cit. P 68.

chantiers en parallèles et les dates de distribution des logements (2013, 2015 et 2018),[451] on peut avancer que le temps d'édification tournait autour de 16 années pour 6.183 logts,[452] soit une cadence de 386 logt/an. Cette dernière renvoie mais de manière incertaine à celle des ZHUN malgré l'embellie financière qui a caractérisé cette période (2010-2014).

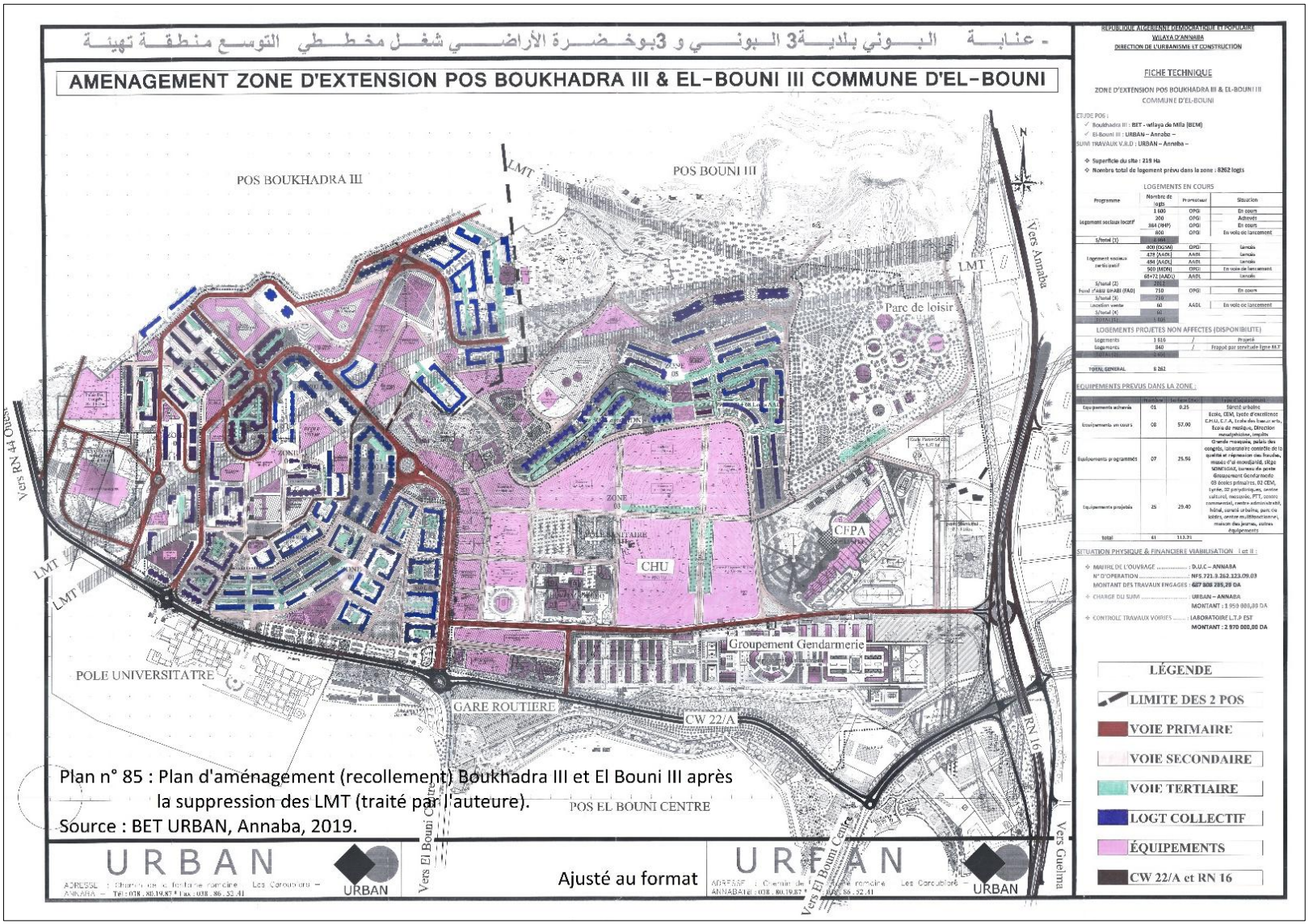
4-Conurbation et modifications apportées à Boukhadra III et El Bouni III :

Il y a lieu de signaler que les aménagements initiaux adoptés dans le cadre des études de POS Boukhadra III et El Bouni III ont fait sur le terrain l'objet de quelques modifications (voir plans d'aménagement/recollement n° 84 et 85). Des changements qui ont plus touché Boukhadra III qu'El Bouni III en raison de la concentration de logts dans le premier et des grands équipements (CHU, Parc de loisirs, Centre de formation, etc.) dans le second. Vu la crise qui sévissait en ces temps, il est clair que la priorité ait été donnée à la réalisation des programmes de logt.

[451] Dates communiquées par les habitants lors de l'enquête sur terrain.
[452] 2018 – 2002 = 16 ans.



Plan n° 84 : Plan d'aménagement (recollement) Boukhadra III et El Bouni III avec les modifications (traité par l'auteure).
Source : BET URBAN Annaba, 2019.



Plan n° 85 : Plan d'aménagement (recollement) Boukhadra III et El Bouni III après la suppression des LMT (traité par l'auteure).
Source : BET URBAN, Annaba, 2019.

Concernant Boukhadra III, il est question de :

- la reconfiguration de l'espace urbain après le retard qu'a accusé l'enterrement et/ou le déplacement des LMT avant le lancement des chantiers de logts. L'enterrement s'avère techniquement dangereux et leur déplacement plus au nord était proposé comme alternative. Sauf que la crainte de découvrir un propriétaire non identifié[453] autre que les Domaines de l'État a découragé cette initiative, outre les restrictions budgétaires doublées de la pandémie.[454] Enterrées ou déplacées, les LMT n'existent plus sur le site. Toutefois, ce retard quelle qu'en soit la raison a causé une fracture au niveau du tissu projeté et réalisé. Une déchirure qui pouvait être évitée si ces couloirs étaient maintenus depuis le début des études. Dans tel cas de figure, le concepteur urbain aurait conjugué avec pour obtenir un meilleur aménagement, un aménagement plus harmonieux comme dans le cas d'un cours d'eau par exemple,
- il a également été question de l'amélioration de la forme urbaine au niveau de la centralité formée du programme 540 BDI remplacé par un programme AADL (510-LV). Les alignements sont homogènes et le croisement des voies étoffé par des bâtiments d'angle. Mais, il arrive que ces derniers soient supprimés au profit de barres (modèles prédéfinis obligent) ce qui engendre des espaces résiduels,
- fractionnement de quelques îlots et restructuration partielle avec remembrement d'autres îlots dont certains sont restés libres afin de dégager la visibilité sur la Grande Mosquée et le Palais des Congrès en remplacement des 492 logts CNEP-IMMO,
- des logts mais aussi certains équipements publics ont été remplacés par d'autres équipements publics ou privés essentiellement éducatif, sanitaire, sportif, de sûreté,[455] administratif et de services (voir tableau ci-après) rappelant en partie le dispositif de protection sociale jadis dans les ZHUN. Et exceptionnellement, une EF a laissé place à un programme de logement promotionnel public (LPP).

Avant	Après
Logt	2 réserves équipements
Logt	CEM

[453] Pour rappel, l'établissement du cadastre d'El Bouni n'a démarré qu'en 2010.
[454] Source : Direction de la Sonelgaz Annaba, Décembre 2020.
[455] L'introduction de la sûreté urbaine auprès de l'école et du dispensaire donne un aperçu des fléaux sociaux induits par la forte concentration de familles démunies dans les zones d'extension urbaine.

Logt	Maison de jeunes
Logt	CEM
Logt	Réservoir et centre de fréquence
Logt	Salle de soins
Logt + parking	Terrain de jeux
Logt	École primaire
Logt	Grande mosquée Palais des congrès
EF	Logts LPP
Équipement 1	EV
Centre culturel	Terrain de sport
AEF	Salle de soins
Centre islamique	BMPJ[456]
Administration	École primaire
Sûreté urbaine	PTT Siège APC

Tableau n° 22 : Changement d'affectation (POS Boukhadra III).
Source : BET URBAN, juillet 2019.

Cette flexibilité est à saluer dans la mesure où les POS ont souvent été critiqués pour leur rigidité. Ce qui est à déplorer par contre est la concentration d'équipements éducatifs (3 écoles primaires) dans un rayon de 100,00 m. Quant à la Grande Mosquée, elle a fait l'objet d'un changement d'affectation en raison de la nature trop accidentée du terrain initial. Il y a lieu de signaler également que le changement d'affectation a touché quelques parkings à ciel ouvert déjà insuffisants. Des parkings à étages pourraient combler ce manque à gagner en places de stationnement.

Quant à El Bouni III, les modifications sont de moindre importance et relèvent du :

- morcellement d'un îlot en trois îlots,

[456] BMPJ : Brigade Mobile de la Police Judiciaire.

- remembrement de deux îlots,

Toutes ces modifications ont apporté de légers changements se rapportant à la taille moyenne des îlots ainsi que la densité au sol des deux POS Boukhadra III et El Bouni III comme cela sera démontré ci-après :

Intitulé-POS	Nombre d'îlots		Taille moyenne des îlots		Observation
	Avant modification	Après modification	Avant modification	Après modification	
El Bouni III	61	62	1,78 ha	1,74 ha	La diminution de la taille moyenne des îlots s'explique par la subdivision de ces derniers.
Boukhadra III	28	28	1,31 ha	1,40 ha	L'augmentation quant à elle, elle s'explique par la restructuration partielle.

Tableau n° 23 : Tailles moyennes des îlots dans les zones d'extension contemporaines (avant et après modifications).

Intitulé- POS	Densité		Observation
	Avant modifications	Après modifications	
El Bouni III	18,42 %	18,12 %	0,3 % en moins en raison des rares modifications survenues.
Boukhadra III	26,71 %	25,85 %	0,86 % en moins malgré les grandes modifications survenues comparativement à

			El Bouni III. Ceci s'explique par les grands prospects déjà existants initialement.

Tableau n° 24 : Densités des zones d'extension contemporaines (avant et après modifications).

La conurbation de ces deux (02) zones d'extension a, à son tour, apporté de légers changements dans les chiffres comme indiqués dans le tableau ci-après :

		El Bouni III	Boukhadra III	El Bouni III et Boukhadra III après modifications et conurbation	Observations
Nombre d'îlots	Avant modif. (POS approuvé)	61	28	62+28=90+4=94	Les 4 îlots en plus résultent de la soudure des deux (02) zones d'extension.
	Après modif. (Sur terrain)	62	28		
Taille moyenne des îlots	Avant modif. (POS approuvé)	1,78 ha	1,31 ha	**1,56 ha**	1,56 ha, une valeur jugée urbaine.
	Après modif. (Sur terrain)	1,74 ha	1,40 ha		
Densité	Avant modif. (POS approuvé)	18,42 %	26,71 %	**20,22 %**	La densité commune a tiré encore plus vers le bas celle de Boukhadra III en raison entre autres des grands équipements d'El Bouni III (CHU, Parc de loisirs, Groupement de la gendarmerie, etc.) et de leur faible densité, du changement d'affectation (logts, équipements pub. et d'investissements) et donc du CES, de la restructuration partielle où certains îlots sont restés libres de toute construction. Une valeur qui reste loin derrière celle des villes classiques qui oscille entre 50 et 70%.
	Après modif. (Sur terrain)	18.12 %	25,85 %		

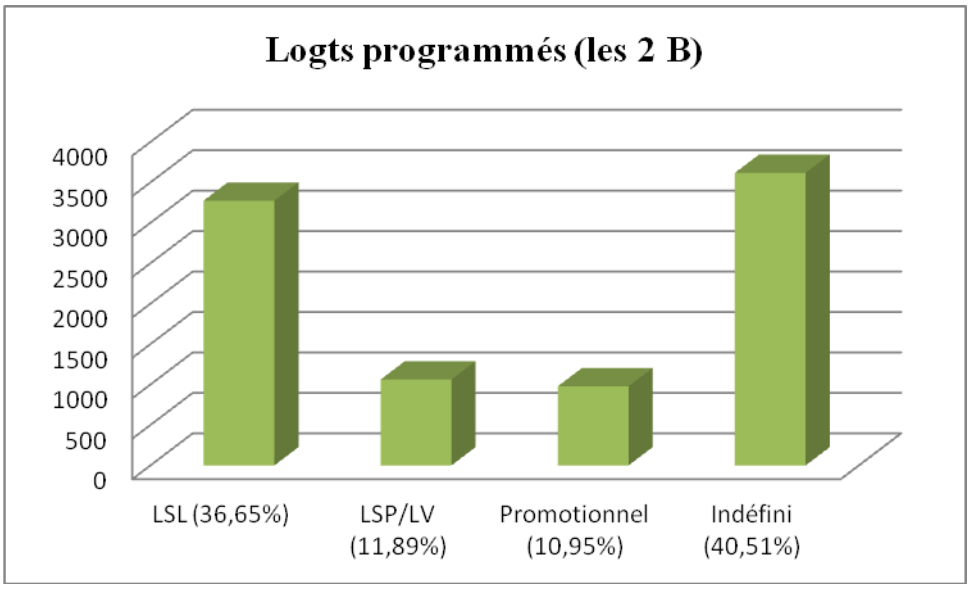
Tableau n° 25: Tailles moyennes des îlots et densités des zones d'extension contemporaines après conurbation.

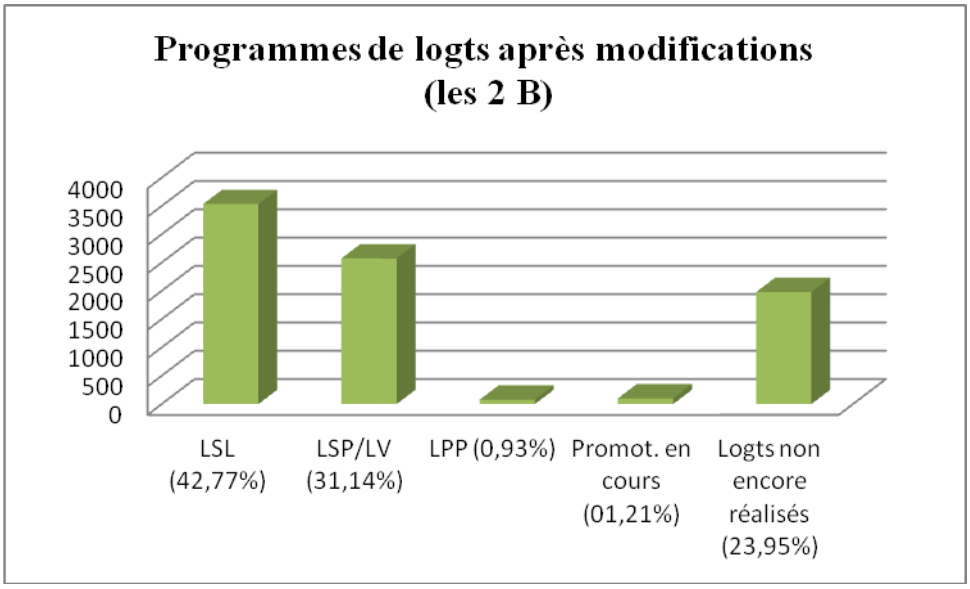
<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>EL BOUNI III</th><th>BOUKHADRA III</th><th>EL BOUNI III et BOUKHADRA III après modifications sur le terrain et conurbation</th><th>OBSERVATIONS</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Nombre de logts</td><td rowspan="2">Avant modifications (Programme initial)</td><td>3.532 logts dont
-1.984 LSL 56,17%,
-1.062 LSP/LV
(MDN+AADL) 30,07%,
-486 promot. privé et public
13,76%.</td><td>5.400 logts dont
-1.290 LSL 23,89%,
-492 promot. 09,11%,
-3.618 indéfinis (non encore affectés) 67,00%.</td><td rowspan="3">8.262 logts dont
-3.534 LSL 42,77%,
-2.573 LSP/LV
31,14%,
-76 LPP 0,93%,
-100 promot. en cours
01,21%,
-1.979 non réalisés
23,95%.</td><td rowspan="3">-Si El Bouni III a vu le nombre de logt augmenter, ceci s'explique par l'élévation du plafond des constructions (R+14 au lieu de R+4/AADL),

-Contrairement, Boukhadra III a vu le nombre de logt baisser en raison de la restructuration partielle et du changement d'affectation où des équipements ont remplacé ces logts.

-In fine, ce ne sont pas moins de 670 logts en moins.</td></tr>
<tr><td colspan="2">8.932 logts dont
3.274 LSL soit 36,65%,
1.062 LSP/LV soit 11,89%,
978 promot. soit 10,95%,
3.618 indéfinis soit 40,51%.</td></tr>
<tr><td>Après modifications (sur le terrain)</td><td>4.545 logts dont
-2.482 LSL 54,61%,
-1.663 LSP/LV 36,59%,
-400 non réalisés 08,80%.</td><td>3.717 logts dont
-1.052 LSL 28,30%,
-910 LSP/LV
24,48%,
-76 LPP 2,05%,
-100 promot. en cours
2,69%,
-1.579 non réalisés 42,48%.</td></tr>
</table>

Tableau n° 26 : Nombre de logts des zones d'extension contemporaines après conurbation arrêté au mois d'Août 2021.





L'interprétation des chiffres des deux (02) sites réunis donne lieu aux remarques suivantes :

- 76% des logts programmés ont été réalisés,
- Si le nombre total de logt programmé initialement dans le cadre des deux (02) POS a diminué en raison des modifications sus mentionnées, le nombre de logts sociaux a quant à lui augmenté. Il passe de 36,65 % à 42,77% ce qui dénote la forte demande sur cette formule. Les hypothèses à avancer seraient :

* l'exode rural causé par le chômage, l'absence des services et l'insécurité,
* la situation socio économique fragile des ménages : « *les smicards* », les sous-payés, les retraités, etc.,

- il en est de même pour le LSP/LV qui passe de 11,89% à 31,14%,[457]
- le promotionnel (privé et public) dépasse à peine les 2% au lieu des 11% prévus initialement car une partie (492 logts CNEP/IMMO) a été remplacée par la grande mosquée à Boukhadra III. En outre, les terrains rocheux et à forte pente sont affectés à cette typologie à l'extrémité nord des deux sites. Ce qui nécessite des travaux supplémentaires et font augmenter le coût du logt à la charge des souscripteurs. Les terrains plats ou à pente douce sont plutôt affectés au LSL afin de minimiser le coût à la réalisation,
- les 100 logts promotionnels en cours ne représentent pas le nombre total arrêté au mois d'Août 2021 dans la mesure où les panneaux signalétiques de certains chantiers sont incomplets ou inexistants, ce qui constitue une infraction,
- près de 24% des logts programmés attendent d'être réalisés, ce qui fera évoluer ces pourcentages,
- quant au parcellaire, l'idée a tout simplement été abandonnée.

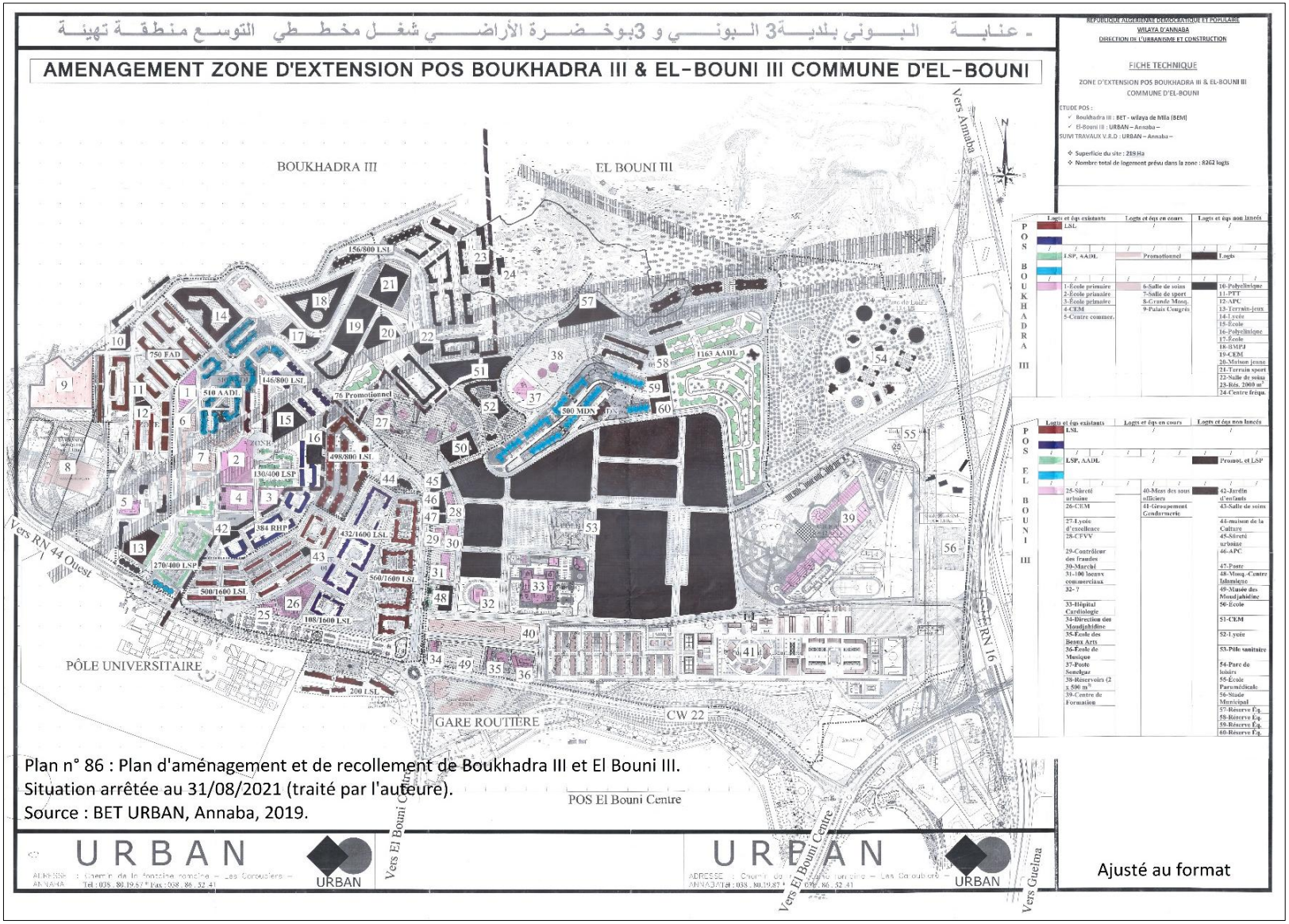
Pris séparément, ces chiffres donnent une autre interprétation et avancent d'autres indicateurs. Ce qui sera démontré par le tableau ci après :

[457] L'augmentation de ces formules (LSP/LV) est une initiative saluée dans la mesure où certains responsables qui ont requis l'anonymat avancent que l'État construit beaucoup de LSL mais pas assez de LSP notamment, malgré la forte demande sur cette formule. Il est vrai que la contribution du souscripteur à hauteur de 75% du coût du logt pourrait alléger la pression sur les avoirs du Trésor Public. Ces deux formules ont été regroupées ensemble car depuis 2013, le législateur les a soumis en général aux mêmes conditions d'éligibilité. À cet effet, il y a lieu de revenir au tableau n° 03 en page 126.

Types de logt	EL BOUNI III			BOUKHADRA III			EL BOUNI III et BOUKHADRA III réunis		
	Nombre de logt	% P/R au total de logts réalisés	% P/R au total de logts programmés - modifiés	Nombre de logt	% P/R au total de logts réalisés	% P/R au total de logts programmés - modifiés	Nombre de logt	% P/R au total de logts réalisés	% P/R au total de logts programmés - modifiés
Promotionnel public	/	0%	0%	76	3,73%	2,05%	76	1,23%	00,93%
LSL	2.482	59,88%	54,61%	1.052	51,62%	28,30%	3.534	57,16%	42,77%
LSP/LV	1.663	40,12%	36,59%	910	44,65%	24,48%	2.573	41,61%	31,14%
Total réalisé	4.145	100%	(91,20%)	2.038	100%	(54,83%)	6.183	100%	(74,84%)
Logts en cours	/		0%	100		2,69%	100		01,21%
Logts non encore réalisés	400		8,80%	1.579		42,48%	1.979		23,95%
Total programmé	4.545		100%	3.717		100%	8.262		100%

Tableau n° 27 : Pourcentages des différentes formules de logts programmés (après modifications) et réalisés par site séparés puis réunis arrêté au mois d'Août 2021.

NB : les logts programmés - modifiés englobent les données recueillies sur terrain combinées avec le plan d'aménagement (2019) notamment les logts réalisés, en cours et non encore réalisés (voir plan n° 86).



Plan n° 86 : Plan d'aménagement et de recollement de Boukhadra III et El Bouni III.
Situation arrêtée au 31/08/2021 (traité par l'auteure).
Source : BET URBAN, Annaba, 2019.

Ajusté au format

-Seul Boukhadra III compte un petit programme évalué à 2,05% de logt promotionnel public. Le terrain était initialement prévu pour une école fondamentale et a donc fait l'objet d'un litige foncier,

-54,61% des logts programmés-modifiés à El Bouni III sont du LSL contre 28,30% à Boukhadra III,

-36,59% des logts programmés-modifiés à El Bouni III sont du LSP/LV contre 24,48% à Boukhdra III.

Ces chiffres indiquent que le site d'El Bouni III renferme un nombre plus important de LSL et LSP/LV en raison de sa superficie (160 ha) et des pentes plus douces que Boukhadra III dont la superficie est moindre (59,90 ha), des pentes plus raides, un terrain rocheux et la présence de couloirs des LMT qui furent déplacées et/ou enterrées tardivement.

Ces chiffres indiquent également que les travaux ont démarré d'abord à El Bouni III qu'à Boukhadra III malgré l'approbation du POS de cette dernière en premier. Ce qui s'explique par la tension qui prévalait sur ces formules et l'empressement de l'État à satisfaire la demande.

Si l'on vient aux programmes réalisés, dont ci-après la liste arrêtée au mois d'Août 2021, ces pourcentages sont encore plus importants. Ce qui conforte une fois de plus l'hypothèse formulée au début de la recherche à savoir la permanence d'une crise de logt que l'on gère dans l'urgence.

-Ainsi, le taux de réalisation à El Bouni III dépasse la barre des 90% contre près de 55% à Boukhadra III.

-En outre, le LSL réalisé s'élève à 59,88% à El Bouni III contre 51,62% à Boukhadra III.

-Quant au LSP/LV réalisé, il s'élève à 40,12% à El Bouni III contre 44,65% à Boukhadra III.

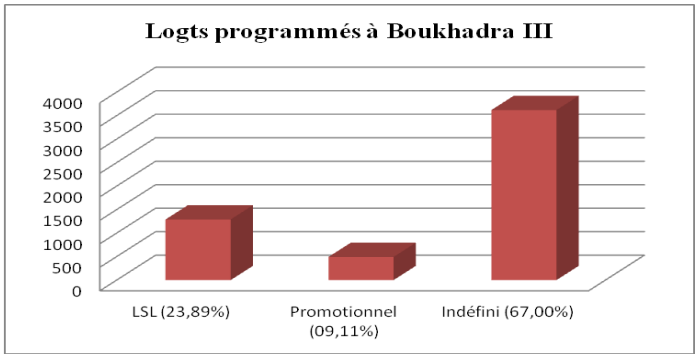
Si les taux de logt LSL et LSP/LV programmés-modifiés et réalisés à El Bouni III se rapprochent sensiblement, ils ont plutôt doublé à Boukhadra III où les travaux ont démarré

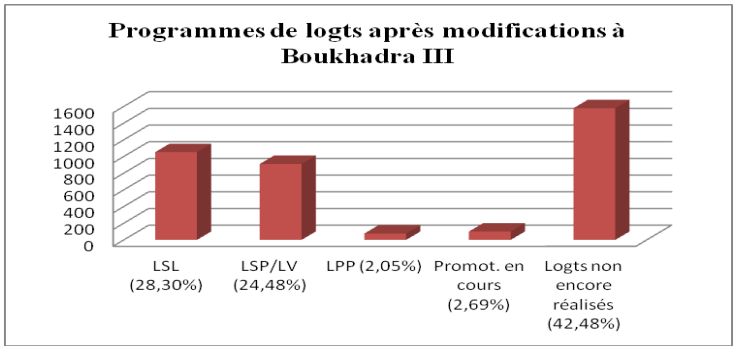
bien plus tard. Et au risque de se répéter, ceci s'explique par la tension qui prévalait dans ce secteur et sur ces formules. Au final, programmée ou réalisée, la formule LSL dépasse celle du LSP/LV. Seul l'avenir attestera si cette tendance croîtra ou décroîtra en fonction des logts qui restent à réaliser.

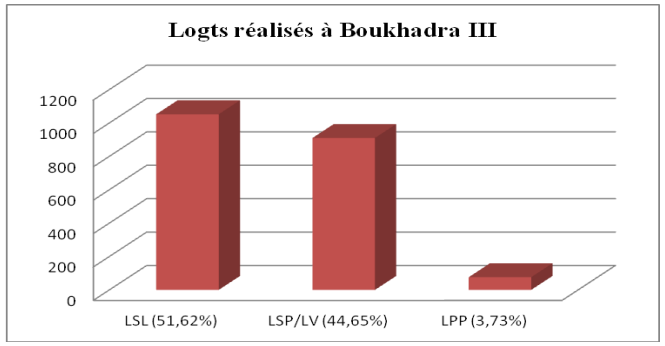
-Seul Boukhadra III compte des logts en cours à hauteur de 2,69%.

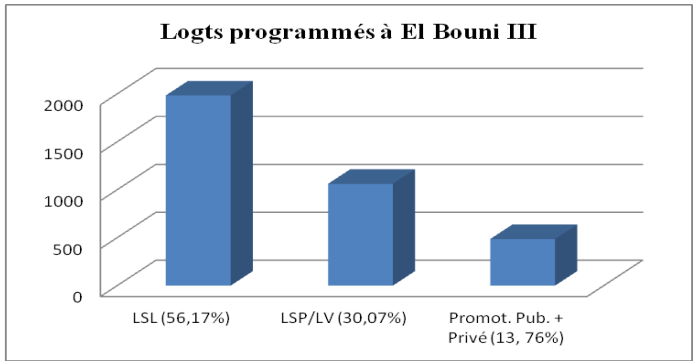
-Concernant les logts non encore réalisés, ils sont moins de 9% à El Bouni III contre plus de 42% à Boukhadra III pour les mêmes raisons indiquées plus haut.

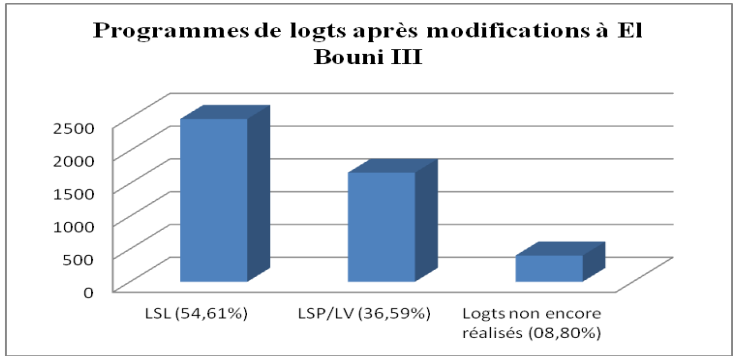
Pour une meilleure lisibilité, les graphes ci-après facilitent la lecture de tous les chiffres et pourcentages énoncés plus haut.

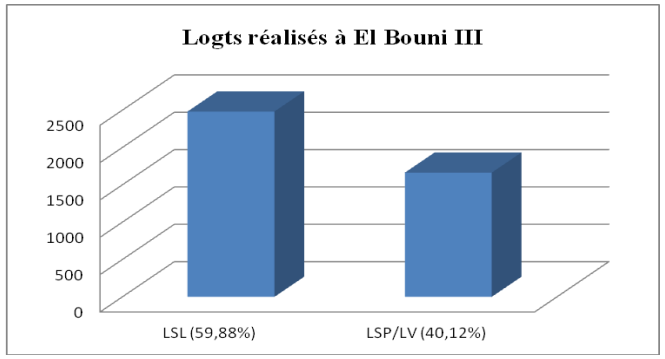


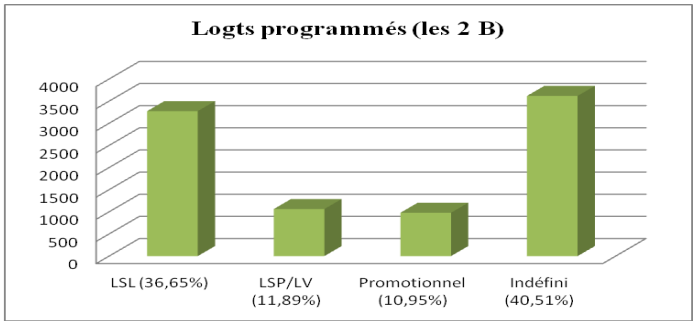


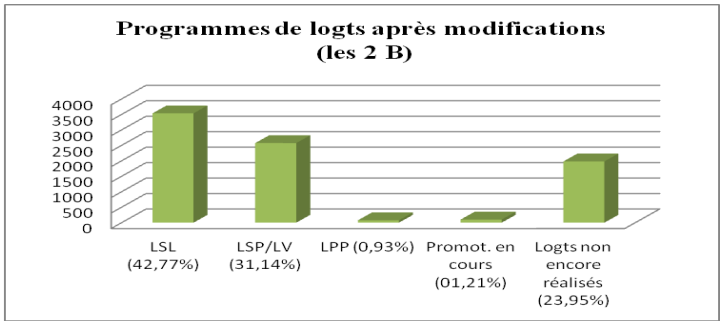


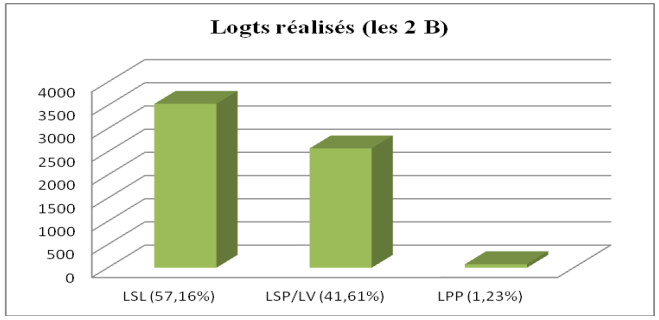




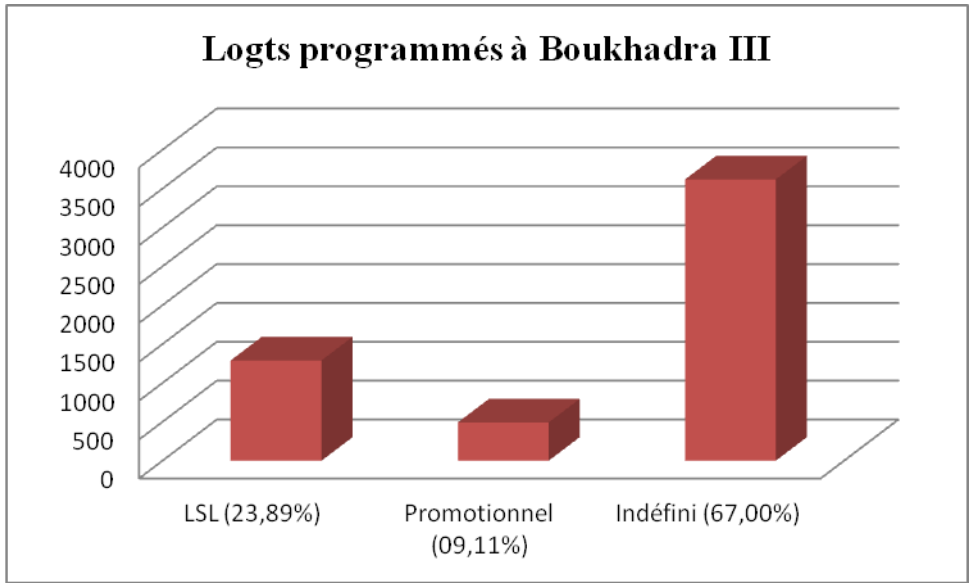


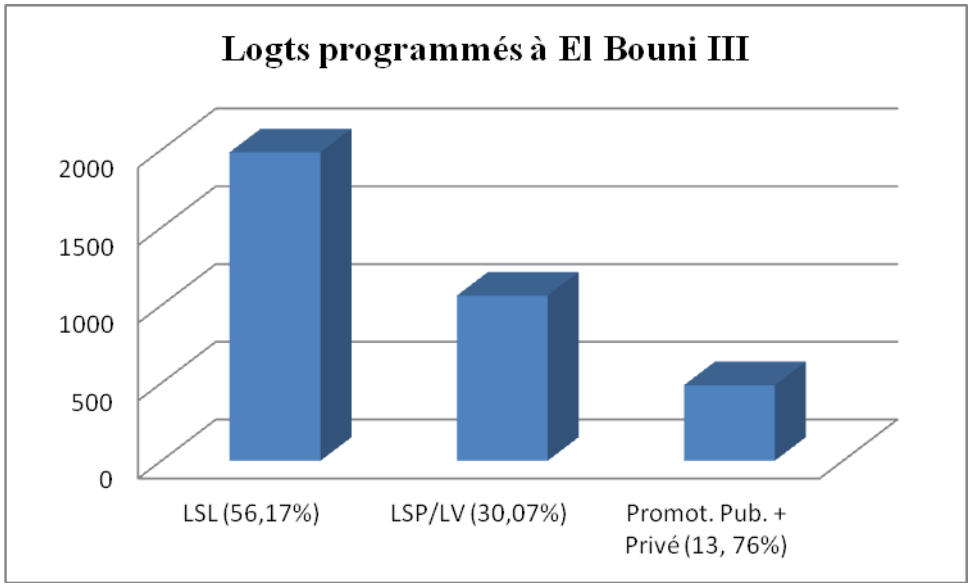


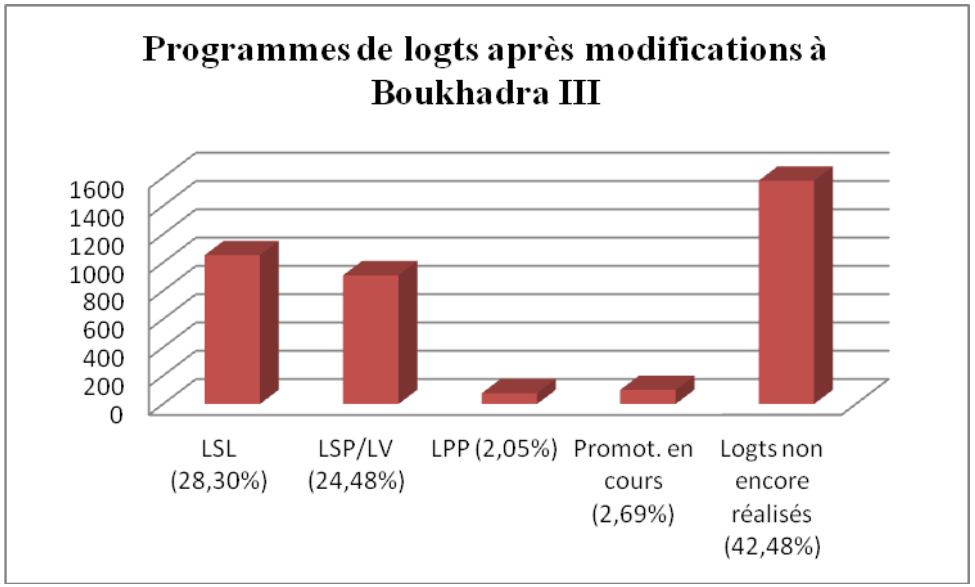


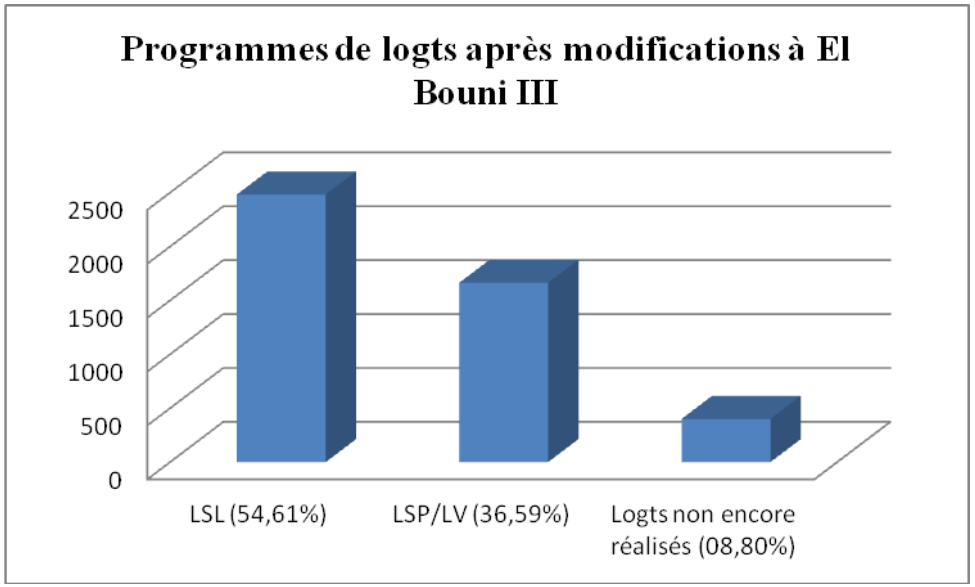


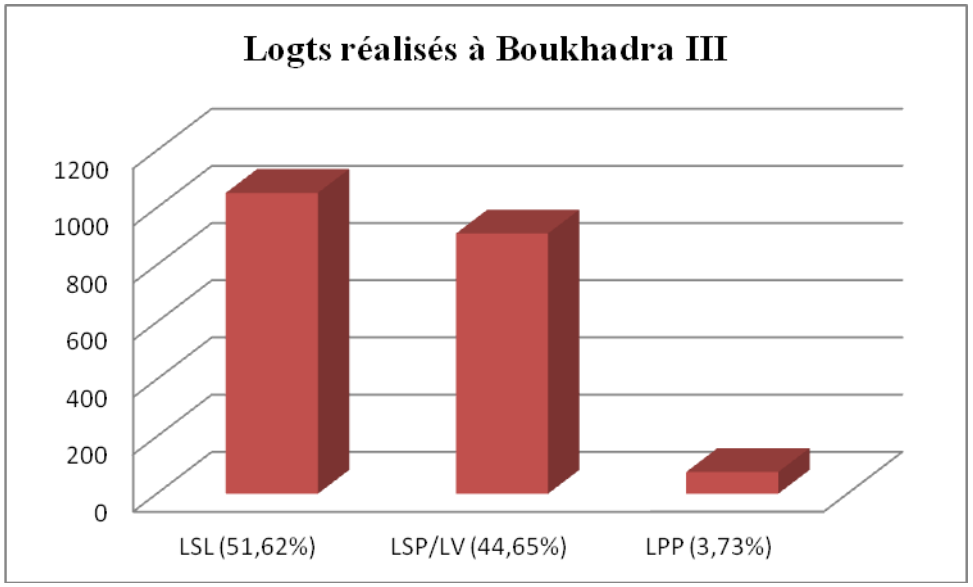
Le lecteur est invité à faire une lecture horizontale des graphes ci-dessus afin de saisir les modifications qui ont concerné chaque site séparément, ensuite une lecture verticale desdits graphes. Ce qui permettra de comparer les deux (02) sites entre eux, pour avoir au final une vision globale de leur conurbation.

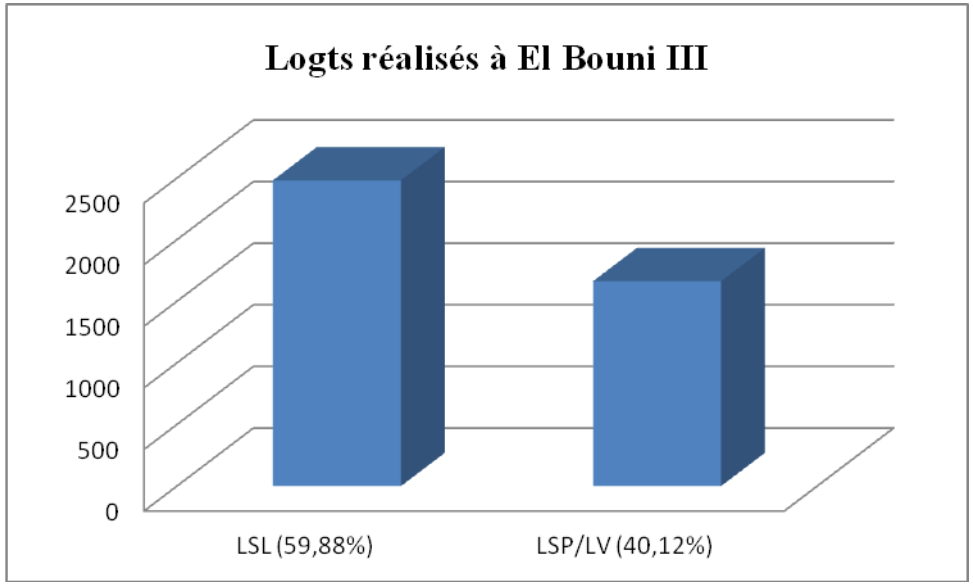


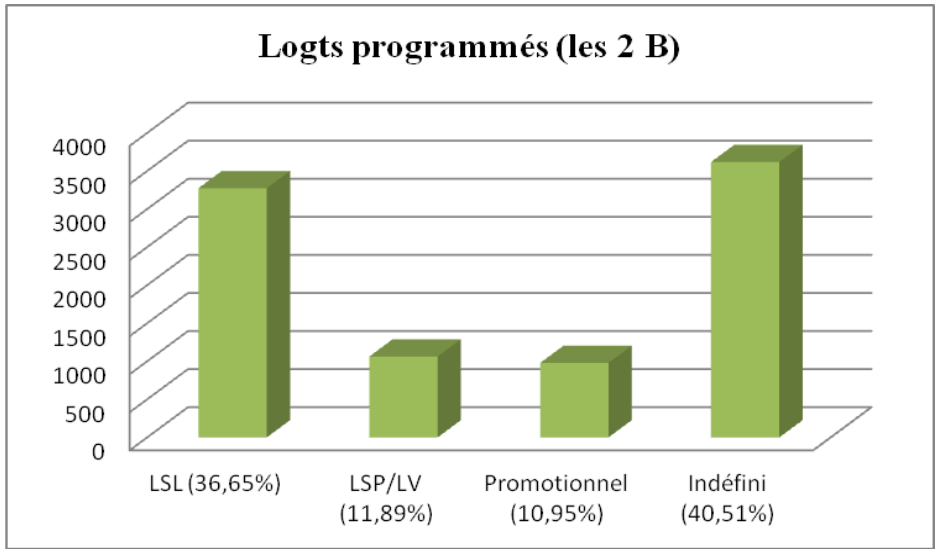


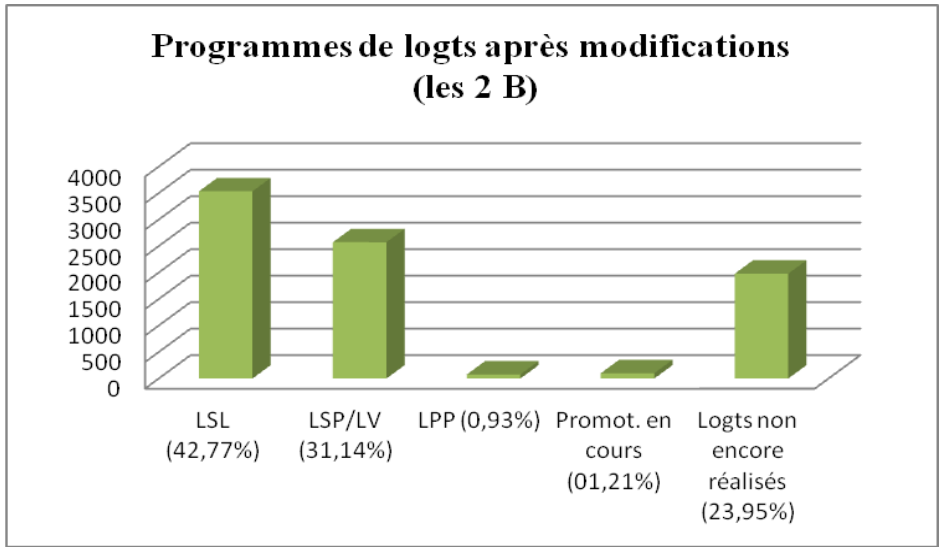

Programmes de logts après modifications à Boukhadra III
1600
1400
1200
1000
800
600
400
200
0
LSL (28,30%)
LSP/LV (24,48%)
LPP (2,05%)
Promot. en cours (2,69%)
Logts non encore réalisés (42,48%)

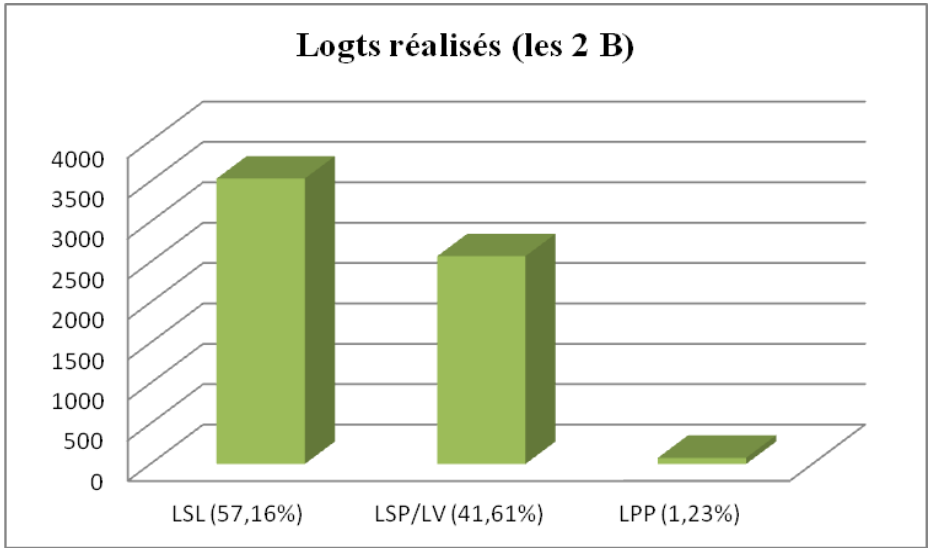

Programmes de logts après modifications à El Bouni III
2500
2000
1500
1000
500
0
LSL (54,61%)
LSP/LV (36,59%)
Logts non encore réalisés (08,80%)


Logts réalisés à Boukhadra III
1200
1000
800
600
400
200
0
LSL (51,62%)
LSP/LV (44,65%)
LPP (3,73%)


Logts réalisés à El Bouni III
2500
2000
1500
1000
500
0
LSL (59,88%)
LSP/LV (40,12%)


Logts programmés (les 2 B)
4000
3500
3000
2500
2000
1500
1000
500
0
LSL (36,65%)
LSP/LV (11,89%)
Promotionnel (10,95%)
Indéfini (40,51%)


Programmes de logts après modifications (les 2 B)
4000
3500
3000
2500
2000
1500
1000
500
0
LSL (42,77%)
LSP/LV (31,14%)
LPP (0,93%)
Promot. en cours (01,21%)
Logts non encore réalisés (23,95%)


Logts réalisés (les 2 B)
4000
3500
3000
2500
2000
1500
1000
500
0
LSL (57,16%)
LSP/LV (41,61%)
LPP (1,23%)

Ci-après et en rappel la liste des programmes de logts réalisés au niveau des deux (02) sites :

FORMULES	**EL BOUNI III**			**BOUKHADRA III**	
	PROGRAMMES		**SITUATION PHYSIQUE**	**PROGRAMMES**	**SITUATION PHYSIQUE**
Promotionnel	/		/	**76 ENPI**	Achevé
Total-Promot.	/		/	76	
LSL	**500/1.040**	1.600	Achevé	**750 FAD**	Achevé
	108/1.040		Achevé	**146/800**	Achevé
	432/1.040		Achevé	**156/800**	Lancés
	560		Achevé	/	/
	498/800		Achevé	/	/
	384 RHP		Achevé	/	/
Total-LSL	2.482			1.052	
LSP/LV	**500 MDN**		Achevé	**270/400 DGSN**	Achevé
	1.163 AADL		Achevé	**130/400 DGSN**	Achevé
	/		/	**510 AADL**	Achevé
Total LSP/LV	1.663			910	
Total par site	4.145			2.038	
Total des 2 sites	6.183				

Tableau n° 28 : Programmes identifiés et réalisés à El Bouni III et Boukhdra III arrêtés au mois d'Août 2021.

NB : il y a lieu de mentionner à nouveau qu'un programme de 200 LSL prévu à El Bouni III a été réalisé hors POS. Il n'a donc pas été comptabilisé,

il y a lieu de noter également la forte concentration du LSL à gauche de la conurbation et du LSP/LV à droite, le tout séparé par les futurs grands équipements. Ce qui pourrait mener à une ségrégation sociale.

Au même titre que les logts, les équipements programmés et réalisés seront détaillés ci-après :

	Équipements existants		**Équipements en cours**		**Équipements non réalisés**	
POS BOUKHADRA III	1	Ecole primaire	6	Salle de soins	10	Polyclinique
	2	Ecole primaire	7	Salle de sport	11	PTT
	3	Ecole primaire	8	Grande mosquée	12	APC
	4	CEM	9	Palais des congrès	13	Terrain de jeux
	5	Centre commercial			14	Lycée
					15	Ecole
					16	Polyclinique
					17	Ecole
					18	BMPJ
					19	CEM
					20	Maison de jeunes
					21	Terrain de sport
					22	Salle de soins
					23	Réservoir 2.000 m^3
					24	Centre de fréquences
POS EL BOU	25	Sûreté urbaine	40	Mess des sous officiers	42	Jardin d'enfants
	26	CEM	41	Groupement de la Gendarmerie	43	Salle de soins
	27	Lycée d'excellence			44	Maison de la Culture
	28	CFVV			45	Sûreté urbaine
	29	Contrôleur des fraudes			46	APC
	30	Marché			47	Poste
	31	100 locaux commerciaux			48	Mosquée et centre islamique
	32	Centre wilayal de			49	Musée des Moudjahidine

N		transfusion sanguine			
I	33	Hôpital de cardiologie		50	Ecole
III	34	Direction des Moudjahidine		51	CEM
	35	Ecole des Beaux Arts		52	Lycée
	36	Ecole de Musique		53	Pôle sanitaire
	37	Poste Sonelgaz		54	Parc de loisirs
	38	Réservoir (2 X 500 $m^{3)}$		55	Ecole paramédicale
	39	Centre de formation		56	Stade municipal
				57	Réserve équipement
				58	Réserve équipement
				59	Réserve équipement
				60	Réserve équipement

Tableau n° 29 : Liste des équipements existants, en cours et non réalisés à Boukhadra III et El Bouni III réunis arrêtée au mois d'Août 2021.
Source : liste tirée du plan n° 86 et mise à jour par l'Auteure.

En rappel des modifications survenues sur terrain, les équipements qui ont remplacé les logts vont essentiellement renforcer les secteurs éducatif, sanitaire et de loisirs pour les jeunes entre autres.

Concernant les équipements réalisés, seul un équipement sur trois l'a été. Ils se rapportent aux secteurs de l'éducation et la formation, la santé, le commerce, la sûreté, l'administration fiscale et le social. Ce qui rappelle en partie le dispositif de protection sociale dans les ZHUN des années 1970 et donc insuffisants pour prétendre à une vie de quartier agréable. Ces équipements sont plutôt concentrés à Boukhadra III et la partie ouest d'El Bouni III où est localisée la majorité des logts sociaux en l'occurrence. En conséquence, la partie Est d'El Bouni III avec 1.663 logts LSP/LV souffre d'un manque criant en équipements de proximité (éducatif, socio-éducatif, commerces, etc.)

Les équipements en cours sont peu nombreux (10,00%) et concernent certains grands équipements notamment le Mess des sous officiers, le Groupement de la Gendarmerie la Grande Mosquée et le Palais des Congrès mais également deux équipements de quartier à savoir une salle de sport et une salle de soins. Toutefois il y a lieu de signaler qu'après plusieurs visites sur terrain courant l'année 2021 dont la dernière date du mois d'Août, les travaux semblent être à l'arrêt.

Quant aux équipements non encore lancés, plus de 56,00% sont en attente. S'ils venaient à être réalisés, ils renforceraient les secteurs éducatif et de formation, le socio-éducatif, la santé, l'administration, les services, la culture et les loisirs, le culte et la sûreté. Une bouffée d'oxygène pour cette population dont la taille dépassera les 41.000 habitants dans peu de temps. Actuellement, elle est estimée à près de 31.000 habitants.[458]

Il est important de signaler également que ces récentes zones d'extension souffrent du manque de transport. Seule la ligne n° 41 de transport en commun qui dessert El Bouni-Annaba a été rallongée en passant par l'axe principal des 1.600 LSL baptisé M'Rah Noui. Elle fait la boucle pour déboucher sur le pôle universitaire sur le CW 22/A et rallier ainsi Annaba-La Gare Ferroviaire dans le cas de l'ETUSA[459] ou la station intercommunale Kouche Noureddine dans le cas des bus privés. Toutefois, le transport informel prend le relais et comble un manque important il faut le reconnaître.

[458] Pour un TOL de 5. Avec un TOL de 6, ces valeurs partiraient encore à la hausse.
[459] ETUSA : Entreprise publique de Transport Urbain et Suburbain d'Annaba.



Annexe administrative (Boukhadra III).
Source : Auteure, Novembre 2022.



École primaire (Boukhadra III).
Source : Auteure, Novembre 2022.



Emplacement de la Grande Mosquée (Boukhadra III) : TVX à l'arrêt. La vue est imprenable sur les monts de l'Edough.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Centre commercial (Boukhadra III).
Source : Auteure, Novembre 2022.



La direction des Moudjahidine (El Bouni III).
Source : Auteure, Novembre 2022.



La direction Sonelgaz (El Bouni III).
Source : Auteure, Novembre 2022.



L'École de Musique (El Bouni III).
Source : Auteure, Novembre 2022.



L'École régionale des Beaux Arts (El Bouni III).
Source : Auteure, Novembre 2022.



Le centre de formation professionnelle (El Bouni III) : prévoir des clôture en claire voie en boisant les espaces limitrophes permettrait d'atténuer l'effet de rupture sur le long linéaire. À gauche de la photo apparait le programme des 1163 AADL.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Vue plongeante sur l'emplacement du futur CHU (El Bouni III). À gauche, le centre de formation et en toile de fond la zone d'extension (tours) de la ZHUN/ACL El Bouni prévue par le POS de 1999.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Hôpital des urgences médico-chirurgicales (El Bouni III) : prévu initialement en tant qu'hôpital de cardiologie.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Groupement de la Gendarmerie (El Bouni III) vu depuis la voie secondaire : ce long linéaire de la clôture pourrait être un support pour les étudiants de l'École régionale des Beaux Arts afin d'atténuer l'effet de la rupture. En toile de fond les tours de la ZHUN/ACL El Bouni prévues dans le cadre de son extension par le POS de 1999.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Le Mess des Sous Officiers (El Bouni III) : ces équipements de taille provoque des ruptures visuelles.
Source : Auteure, Novembre 2022.



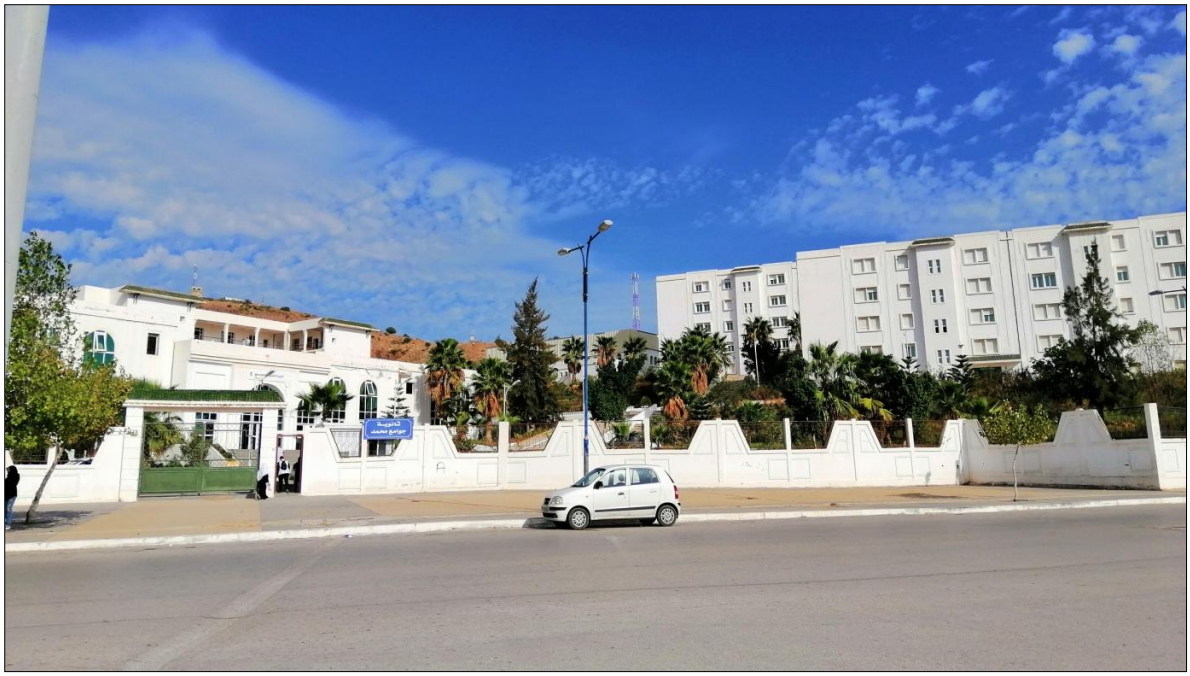
Centre wilayal de transfusion sanguine (El Bouni III).
Source : Auteure, Novembre 2022.



Les 100 locaux commerciaux (El Bouni III).
Source : Auteure, Novembre 2022.



Contrôleur des fraudes (El Bouni III).
Source : Auteure, Novembre 2022.



Le lycée d'excellence avec ses dortoirs à droite (El Bouni III).
Source : Auteure, Novembre 2022.



Le CEM (El Bouni III) qui donne sur le cours. Ce dernier fait office d'aire de regroupement. À gauche se trouve la sûreté urbaine et à l'arrière les 500/1600 LSL.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Centre des impôts face à El Bouni III.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Accès principal au pôle universitaire (El Bouni IV) face à Boukhadra III.
Source : Auteure, Novembre 2022.



Vue imprenable sur l'Edough depuis le centre commercial (Boukhadra III). À gauche débute la clôture du pôle universitaire d'El Bouni.
Source : Auteure, Novembre 2022.

CONCLUSION :

La première lecture de l'analyse comparative des récentes zones d'extension urbaine érigées à Annaba durant la période 2010/2014 (dont certaines sont toujours en cours) avec les ZHUN des années 1970 semble avancer qu'il y a plus de divergences que de similitudes entre les deux (02). En effet, la volonté de faire ***la ville*** est quelque peu présente dans ces nouvelles zones d'extension urbaine. Or, il manque un quelque chose à la majorité des critères qui font qu'une ville en est une, rendant ces tentatives bien timides. Ce que confirme l'observation sur le terrain et rend indispensable une deuxième lecture plus poussée. Des changements ont certes été opérés. Ils sont significatifs mais jugés incomplets et non généralisés. Ils se rapportent au :

- nombre de logts sociaux qui est revu à la baisse, loin des 75% et 100% des ZHUN mais qui demeure quand même important (24% suivi de 56%),[460]
- la densité brute au sol qui a doublé (26,71% suivie de 18,42%) mais qui reste très loin derrière celle des villes classiques qui oscille entre 50% et 70%,
- les îlots de grande taille sont affectés aux grands équipements ou aux logts accompagnés d'un équipement de quartier mais sans les souder entre eux, mettant à mal la continuité urbaine,
- le parcellaire est prévu partiellement dans une zone sur deux,
- l'introduction de l'îlot à cours régulier, ce qui favorise la contiguïté et la continuité urbaines. Or, insérés dans des îlots irréguliers, ils génèrent des espaces résiduels inexploités et inexploitables en raison de la prédominance des modèles d'immeubles réguliers. Les alignements sont alors hétérogènes et les rues semblent anarchiques,
- les équipements sont prévus en grand nombre et ciblent tous les secteurs, ce qui assurerait une vie de quartier épanouie mais toujours point d'activités.

Ces changements n'ont malheureusement apporté aucune amélioration sur le plan de la forme urbaine engendrant une qualité urbaine médiocre à un emplacement stratégique qu'est l'entrée sud de la ville d'Annaba. Statistiquement parlant, les deux sites à savoir Boukhadra III et El Bouni III ont la taille de petites villes. Ils viennent en continuité l'un de l'autre et leur conurbation les rapproche sensiblement de la ville moyenne. Cerda (1867) avait défini la ville comme étant " *la concentration d'édifices, d'infrastructures techniques, de plantations réunis*

[460] 36,65 % de LSL pour les deux (02) sites réunis.

sur un territoire restreint et par ***la manière dont s'établissent l'aménagement****, (…)* ***la relation et le rapport entre eux***. "[461] Si les composants essentiels de la ville à savoir la voirie, les parcelles et le bâti étaient prévus dans certaines de ces nouvelles zones d'extension urbaine, ceci reste en théorie car le terrain a apporté son lot de modifications (voir tableau ci-après).

- En effet, si le nombre total de logt programmé initialement dans les deux sites réunis à savoir Boukhadra III et El Bouni III a été revu à la baisse, le taux du logt social a par contre augmenté. Il passe de 36,65% à 42,77% lors de la mise en œuvre de ces programmes. Ce qui met à mal la mixité sociale. Moins de 24% de l'ensemble des logts programmés attendent d'être réalisés et seul l'avenir attestera si le nombre de logts sociaux ne sera pas une fois de plus revu à la hausse ? Ce qui dénote la tension sur cette formule mais également la situation sociale qui prédomine dans la ville d'Annaba. Une situation qui justifie la reconduction du modèle urbanistique moderne éclaté car courant et rodé aidé en cela par l'adaptation des quelques modèles architecturaux dont disposent les maîtres d'œuvre. Ces derniers sont contraints de satisfaire l'une des principales exigences du maître d'ouvrage à savoir ne pas dépasser un certain coût plafonné du logement.[462] Ce qui engendre monotonie et uniformité à un détail près, reconduisant à nouveau les paysages urbains des années 1970. Des solutions d'urgence censées apaiser le front social. Les manifestations et/ou révoltes fréquentes et récurrentes à la suite de l'affichage des listes d'attribution des logements sociaux ou socio-promotionnels donne une idée de la tension qui prévaut dans ce secteur.

- En outre, le parcellaire qui sous-tend les droits à construire (alignement, contiguïté, etc.) a tout simplement été ignoré en raison sans doute de l'unicité du maître d'ouvrage pour les grands programmes publics de logt (LSL-LV). Quant aux programmes de moindre importance, les assiettes foncières sont cédées en lots épars aux promoteurs privés. Or, il a été démontré dans la première partie de la présente recherche qui traite de l'histoire urbaine des

[461] Merlin P. et Choay F. Op. cit. P 683.

[462] Le prix de cession des logts sociaux fixé par le Gouvernement a évolué ainsi : 14.000 DA/m² avant 2004, 18.000 DA entre 2004 et 2010, 28.000 DA entre 2010 et 2014 et 30.000 DA de 2014 à aujourd'hui. Source : algerie-eco.com *Logements sociaux : les tarifs des logements sociaux connus*. [**en ligne**]. (le 08/01/2019). Disponible sur <https://www.algerie-eco.com/2019/01/08/logements-sociaux-les-tarifs-de-cession-connus/> (consulté le 07/06/2019). Quant au LSP/LPA, l'enquête sur terrain a révélé que le coût du m² bâti valait 34.600 DA en 2012 contre 38.600 DA en 2018 et près de 40.000 DA en 2019.

villes que c'est l'imbrication du parcellaire avec les deux autres composants (la voierie et la bâti), conjuguée à d'autres critères, qui fait la ville. Mais pris indépendamment les uns par rapport aux autres, ils engendrent alors des éclats urbains.

	ZHUN des années 1970			Zones d'extension urbaine contemporaines (Période 2010-2014) après leur conurbation et les modifications sur le terrain	
	El Bouni (1973/1975)	P.O. I et II (1975)	Boukhadra (1986)	Boukhadra III (2002)	El Bouni III (2007)
Superficie (ha)	160	148	53,60	59,90	160
Superficie commune à Boukhadra III et El Bouni III (ha)				219,90	
Population (hab.)	30.000 (TOL=6,35)	33.000 (TOL=5,97)	8.700 (TOL=6,45)	22.302 (TOL= 6,00)	27.270 (TOL=6,00)
Population commune à Boukhadra III et El Bouni III				49.572	
Nombre de logts	4.720 dont 70% sociaux	5.525 dont 80% sociaux	1.349 sociaux en majorité	3.717 dont 28,30% sociaux	4.545 dont 54,61% sociaux
Nombre de logts commun à Boukhadra III et El Bouni III				8.262 dont 42, 77% sociaux (pourcentage non définitif)	
Densité brute au sol	/	14,20%	13,03%	25,85%	18,12%
Densité brute au sol commune à Boukhadra III et El Bouni III				20,22%	
Taille moyenne des îlots – Petite valeur	/	/	1.320 m²	4.050 m²	1.136 m²	968 m²
Taille moyenne des îlots – Grande valeur	/	/	1,92 ha	11,9 ha	2,77 ha	6,48 ha	1,40 ha	3,85 ha	1,74 ha	26,61 ha
Taille moyenne des îlots commune à Boukhadra III et El Bouni III				1,56 ha	
Parcellaire	Inexistant	Inexistant	Inexistant	Partiel (en théorie)	Inexistant
Les constructions	Barres et const. Isolées	Barres	Barres et tours	Barres, tours et îlots semi ouverts	Barres, tours et îlots semi ouverts
Le système viaire	Voies au lieu de	Voies au lieu de	Voies au lieu de rues	Voies et rues partielles	Voies et rues partielles

		rues	rues			
La contiguïté (continuité urbaine)		Faible	Faible	Faible	Moyenne	Moyenne
La mixité	Sociale	Faible	Faible	Faible	Moyenne	Moyenne
	Fonctionnelle	Faible	Faible	Faible	Moyenne	Déséquilibrée
Les techniques constructives		Système préfabriqué	Système préfabriqué	Système préfabriqué	Système poteaux poutres	Système poteaux poutres
Le temps d'édification		418 logts/an	138 logts/an	53 logts/an	Travaux en cours	Travaux en cours

Tableau n° 30 : Tableau comparatif entre les ZHUN des années 1970 et les zones d'extension urbaine contemporaines (période 2010-2014) après modifications survenues lors des réalisations (Août 2021).
Source : Auteure.

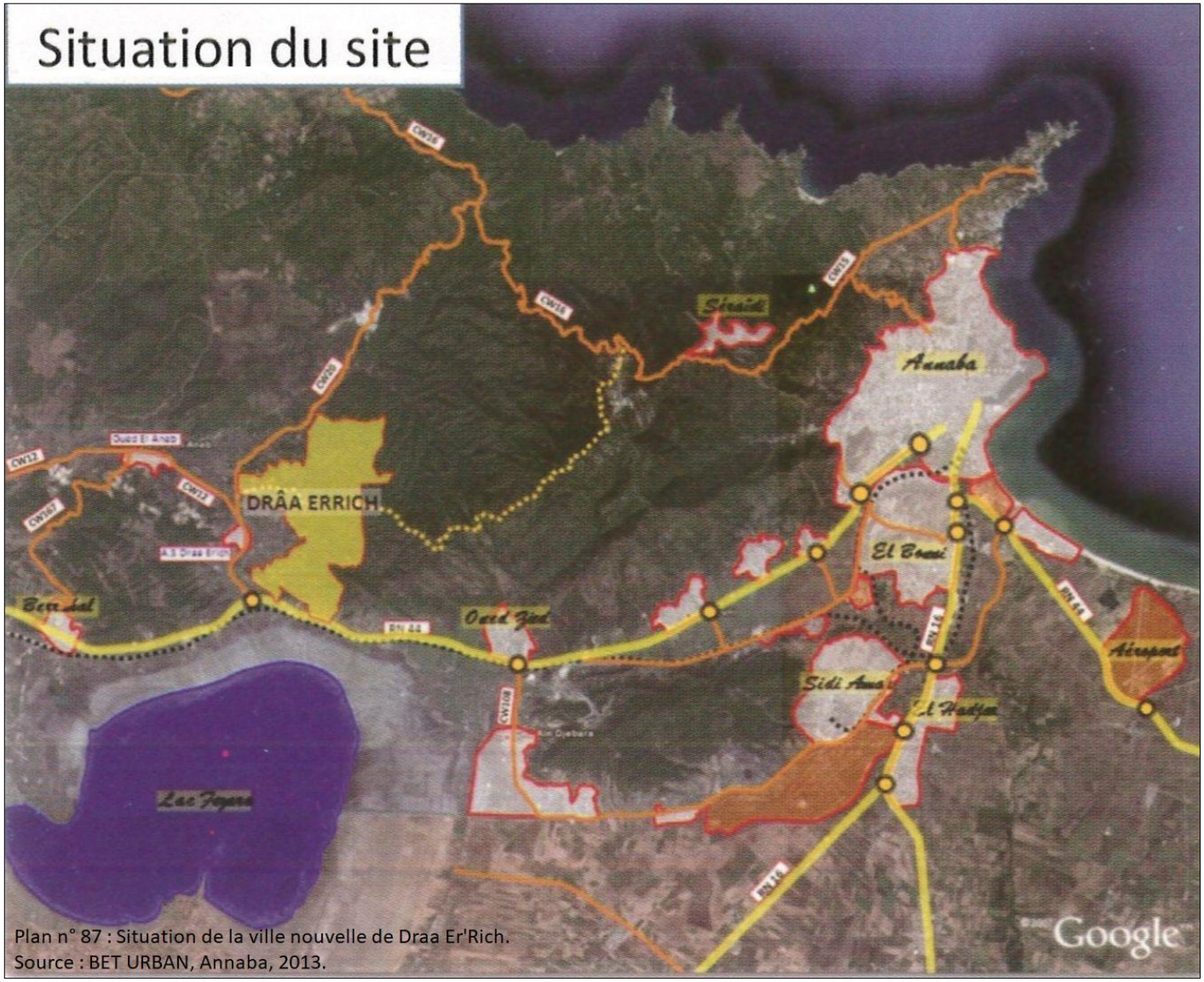
- Le programme prévu des équipements a également été modifié afin de renforcer les secteurs éducatif, sanitaire, sportif, sécuritaire, administratif et de services. Or, seuls quelques équipements éducatif et de formation, la santé, les commerces, la sûreté et de rares équipements sociaux et administratifs ont vu le jour en seize (16) années d'existence rappelant en partie le dispositif de protection sociale jadis des ZHUN. Ils sont concentrés dans la partie ouest, ce qui met à mal la mixité fonctionnelle et le bon fonctionnement de la partie Est provoquant le désert nocturne. Il faut savoir que plus d'un équipement sur deux est en attente d'être réalisés.

Des modifications qui rapprochent encore plus ces zones d'extension urbaine contemporaines des ZHUN des années 1970. Et leur restructuration (si restructuration il y aura dans un futur lointain) semble hypothéquée, incertaine, voire impossible comme fut le cas des ZHUN El Bouni, P.O. I et II et Boukhadra. Mais si volonté il y aura, ces restructurations devront se faire à coup de gros budgets. Alors quel aurait été le meilleur choix à faire ?

La priorité a donc été donnée une fois de plus à la réalisation des logts en raison de la demande considérable et en constante augmentation grâce à la rente pétrolière, principale ressource du pays, sujette malheureusement aux fluctuations sur le marché international. Ce qui a poussé les autorités en 2013 à l'édification de la ville nouvelle de Draa Er'Rich à 20 km de la ville centre dans la commune de Oued Aneb, daïra de Berrahal (voir plan n° 87). Il est question de la réalisation de 26.000 logts comme première tranche où 1 logt sur 4 est du type social. Ce qui rend compte de la permanence de la crise et de l'acuité de la demande en logt (social en l'occurrence) toujours d'actualité et ce depuis l'indépendance.

TYPE DE LOGEMENT	NOMBRE
LPL	6.000
LLV	10.000
LPP	10.000
TOTAL	26.000

Tableau n° 31 : Répartition des logts de la 1e tranche à Draa Er'Rich.
Source : URBAN, 2013.



Plan n° 87 : Situation de la ville nouvelle de Draa Er'Rich.
Source : BET URBAN, Annaba, 2013.

La deuxième tranche portera sur 20.000 logts portant le tout à 46.000 pour une population de près de 200.000 habitants.[463] Les représentants de la DUAC et de l'URBAN, BET en charge de sa conception, insistent fortement sur le respect de la forme urbaine projetée (voir plan n° 88) où il est question de :

- structure urbaine hiérarchisée,
- boulevards et voierie correctement tracés et aménagés avec alignements et contiguïté des constructions générant la continuité urbaine,
- îlots à cours épousant la forme des terrains et évitant les vides résiduels,
- constructions intégrées assurant à un certain degré la mixité fonctionnelle,
- équipements structurants (CHU, pôle universitaire, centre d'affaires), revalorisation de la ZAC[464] déjà existante et équipements d'accompagnement répartis sur l'ensemble du territoire afin d'éviter la concentration et la ségrégation.

Il faut espérer que les emplois créés par ces pôles et par conséquent les services profiteront à une population locale et/ou nouvellement résidente afin de diminuer au maximum les déplacements quotidiens. Draa Er'rich constitue un pôle de décharge et la future population est transférée du Grand Annaba faute de disponibilité foncière.

Selon les investigations effectuées, l'absence du parcellaire est à signaler une fois de plus. La raison échoit à l'unicité du propriétaire foncier - maître d'ouvrage et à la taille importante des programmes publics à lancer au même titre que les ZHUN des années 1970. Or si les limites cadastrales et/ou parcellaires ne semblent pas très importantes, les traces physiques par contre le sont : cours d'eau, sentiers, bosquets, etc. Elles relatent l'histoire des territoires à urbaniser.

Les premiers logts à Draa Er'Rich furent distribués en août 2018[465] et leurs résidents se plaignent alors de l'absence et/ou du manque de transport (collectif), des infrastructures et équipements d'accompagnement. Et l'histoire continue pour ne pas dire qu'elle se répète.

[463] Source : URBAN, 2013.
[464] ZAC : Zone d'Activités Commerciales.
[465] Source : lestrepublicain.com *Drâa Errich. 288 logements sociaux distribués*. [**en ligne**]. (Le 24/04/2019). Disponible sur <www.lestrepublicain.com/index.php/annaba/item/9013126-288-logements-sociaux-distribues> (consulté en Août 2020).



Plan n° 88 : Schéma d'aménagement de la ville nouvelle de Draa Er'Rich.
Source : BET URBAN, Annaba, 2013.

Ajusté au format

Des villes nouvelles comme Draa Er'rich sont programmées par le SNAT[466] depuis 2007 en parallèle des pôles urbains et programmes moins importants habituellement prévus. La raison incombe, au même titre qu'Annaba, toujours à la demande en logements qui demeure forte malgré les chiffres présentés par les autorités. Ils avoisinent et dépassent parfois le million de logements réalisés par quinquennat et ce depuis 1999. Un logt sur trois est du type social ; en cause le niveau socio économique des ménages algériens.

À ce propos, la LADDH a avancé en 2014 que " *plus de 24% de la population algérienne vit dans la pauvreté.* "[467] Propos corroborés par l'ONS qui prétend que " *plus de 10 millions d'algériens vivent mal ou ne disposant pas de revenus aussi bien dans la ville qu'à la campagne* " sur un total de 39,50 millions.[468] Un chiffre qui est malheureusement reparti à la hausse d'après les révélations des autorités lors d'un point de presse avec le Président de la République fin janvier 2020. Ainsi à la question relative à l'impact de l'économie mondiale sur l'économie nationale qui enregistre des transferts sociaux considérables, la réponse fut " ... *Pour les mécanismes de subvention, il est impératif de revoir le ciblage des catégories ouvrant droit aux aides de l'État, soit 35% de la population…*"[469] Des familles qui dépendront de l'aide de l'État quant à l'accès au logement, ce précieux sésame. Une situation qui pousse ce dernier à honorer ses engagements portés dans la plateforme de la Soummam à savoir " *lutter pour la renaissance d'un État Algérien sous la forme d'une République Démocratique et Sociale.*"[470] Ce qui l'honore tout à fait. Or, ce qui n'est pas acceptable est cette proportion élevée de la pauvreté qui frappe de larges couches de la population algérienne et plombe les avoirs du Trésor Public.

[466] SNAT : Schéma National d'Aménagement du Territoire.
[467] Ligue Algérienne de la Défense des Droits de l'Homme. Source : algeria-watch.org *Les algériens de plus en plus pauvres*. [**en ligne**]. (Le 27/06/2016). Disponible sur <https://www.algeria-watch.org/?p=12685> (consulté en avril 2020).
[468] Office National des Statistiques. Source : ons.dz *DEMOGRAPHIE ALGERIENNE 2014*. [**en ligne**]. (Mars 2015). Disponible sur <https://www.ons.dz/IMG/pdf/Demographie_algerienne_2014.pdf> (consulté en avril 2020).
[469] Source : inter-lignes.com *Abdelmadjid Tebboune rencontre la presse sans évoquer les questions sensibles*. [**en ligne**]. (Le 23/01/2020). Disponible sur <https://www.inter-lignes.com/abdelmadjid-tebboune-rencontre-la-presse-sans-evoquer-les-questions-sensibles-texte-integral/> (consulté en avril 2020).
[470] Source : lesavoire.over-blog.com *L'intégralité de la plateforme du congrès de la Soummam du 20/08/1956*. [**en ligne**]. (Le 22/08/2016). Disponible sur <https://www.lesavoire.over-blog.com/2016/08/l-integralite-de-la-plateforme-du-congres-de-la-soummam-du-20-aout-1956.html> (consulté en avril 2020).

Beaucoup de voix s'élèvent cependant pour dire que l'État construit énormément et/ou suffisamment de logements[471] et que le problème réside dans l'affectation et la distribution de ces derniers et réclament la transparence dans le traitement de ce dossier épineux. L'établissement du fichier national du logt a par contre beaucoup aidé à assainir les demandes. Par ailleurs, la gestion des affaires de la nation se doit d'être révisée dans l'objectif principal d'élever le niveau de vie des algériens afin qu'ils prennent en charge une bonne partie de leurs propres besoins notamment en matière de logement. Une famille qui fait partie de la couche moyenne[472] de la société censée être la plus nombreuse et jouant le rôle d'interface entre les riches et les pauvres pourrait se permettre la location d'un appartement, le temps que son logement définitif voit le jour dans les meilleures conditions possibles et non dans la précipitation accumulant les malfaçons. Un logement dans un quartier où il fait bon vivre avec une architecture agréable, continue et alignée sur des voies correctement tracées et aménagées avec plantations et circuits des transports en commun outre les multiples commerces aux RDC des immeubles et les équipements divers procurant une dynamique urbaine permettant la flânerie, les rencontres, la promenade, etc. Une ville équilibrée où toutes les couches sociales puissent vivre ensemble et en harmonie.

Ceci n'est pas un rêve mais une réalité accessible. Sauf, qu'il ne pourra se réaliser qu'en laissant **le temps à la ville d'évoluer lentement et sur le long terme** sur la base d'un plan correctement tracé et mûrement réfléchi. Un plan qui reconduit les caractéristiques de la ville classique associées aux acquis de la modernité à savoir : une ville intelligente, numérique, verte, propre, connectée, durable, etc. Ceci ne peut se faire non plus en l'absence d'une politique globale de la ville. La politique de la ville ne consiste pas uniquement à satisfaire les besoins en logts et équipements de première nécessité mais à créer un cadre de vie agréable qui permet l'épanouissement de l'homme le tout encadré par des textes réglementaires clairs

[471] De 1999 à mars 2018, plus de 3,6 millions logements de différentes formules ont été réalisés dont 1.176.000 LPL (30%), 1.583.000 logements ruraux (38%), 456.000 LPP et LPA (11%), 156.000 AADL (6%) entre autres formules. Source : aps.dz *Temmar : Plus de 3,6 millions de logements réalisés entre 1999 et 2018*. [**en ligne**]. (Le 21/06/2018). Disponible sur <https://www.aps.dz/economie/75380-temmar-plus-de-3-6-millions-de-logements-realises-entre-1999-et-2018#:~:text=ALGER%20%2D%20Le%20ministre%20de%20l,de%20DA%20dont%204.615%20milliards> (consulté en mai 2020).

[472] La crise politique et socio-économique qu'a vécue l'Algérie en 1988, le passage d'une économie dirigée vers une économie de marché et les ajustements structurels imposés par le Fonds Monétaire International (FMI) au milieu des années 1990 ont laminé la couche moyenne composée essentiellement de fonctionnaires venue grossir le rang des pauvres.

et précis.[473] Une qualité urbaine qui passe par la qualité de la forme urbaine. La tâche qui incombe aux pouvoirs publics pour inverser cette tendance et inculquer de nouvelles pratiques urbanistiques plus saines est énorme car le fait urbain est complexe et nécessite les efforts de tous pour y parvenir.

Pour ce faire, les autorités se doivent avant tout d'être à l'écoute des citoyens pour qui ces villes profiteront pour peu qu'ils acquièrent la culture urbaine. Mais également à l'écoute des professionnels et de l'ensemble des acteurs intervenant dans l'acte de bâtir car ils vivent la ville dans tous ses défauts et avantages. Lors des assises nationales de l'urbanisme courant le mois de juin 2011, ces derniers ont exposé les contraintes, les difficultés rencontrées mais aussi les résultats urbanistiques obtenus. Parmi les recommandations, il était question de la refonte de la loi cadre 90/29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme. Cette loi suivie de ses décrets exécutifs s'appliquent aisément aux tissus classiques compacts des centres anciens où les parcellaires existent et non aux urbanisations éclatées. Elle ne donne pas d'indication sur le modèle de ville auquel l'État aspire. Elle n'aide pas à la production de *la ville* ou de tissus nouveaux au sens classique du terme vu le caractère général de ses articles notamment celui relatif à la forme urbaine. Lors de la présente recherche, il a été démontré entre autres que le parcellaire qui sous tend les droits à construire tels l'alignement (censé dicté par un plan d'alignement), la contiguïté des constructions qui engendre la continuité urbaine, la densité permettant la compacité des tissus et une meilleure qualité urbaine est inexistant aussi bien dans les ZHUN que dans les premières zones d'extension urbaines contemporaines à Annaba. En outre et même si ces articles figurent dans la loi et ses décrets d'application, ils sont aléatoires et laissés à l'appréciation des concepteurs. Or, ils devraient requérir la mention « **Obligatoire** » pour prétendre faire ***la ville***.

La refonte de cette loi augure un meilleur avenir, un avenir harmonieux pour nos villes futures si ces manques sont pris en considération, autrement nous continuerons à réaliser des villes hideuses et désagréables à vivre. Toutefois, cette tâche à elle seule ne suffit pas. Améliorer le niveau de vie des algériens compte beaucoup pour dépasser ce problème, cette crise du logt.

[473] C'est-à-dire qu'ils évitent les interprétations et qu'ils sont facilement concrétisables.

En effet et pour rebondir sur la situation sociale des algériens, il faut savoir que la notion de pauvreté ou seuil de pauvreté diffère d'un pays à un autre car elle est liée à sa croissance globale mais également à des considérations politiques dans la mesure où plus ce seuil est bas, moins il y aura de personnes concernées. En 2012, la Banque Mondiale (BM) a fixé le seuil de pauvreté absolu[474] international à 1,25 $/jour/personne,[475] seuil relevé à 1,90 $ en 2015.[476] En Algérie, cette notion n'est pas clairement définie selon les chercheurs. En revanche, les syndicats (autonomes) apportent souvent l'eau au moulin. Ils effectuent régulièrement des enquêtes/ménages composés en moyenne de cinq (05) personnes en tenant compte des prix pratiqués sur le marché. Ils fixent ensuite des niveaux de revenus ou budgets mensuels en dessous desquels ces ménages sont considérés comme pauvres. Le tableau suivant donne une indication sur le salaire net moyen en manque de 25% à 85% pour atteindre le revenu minimum vital et ce pour des dépenses réduites au strict minimum à savoir l'alimentation, le logement, le transport et la communication, l'habillement, la santé, la scolarité sans tenir compte du volet loisir.

Année / Salaire (DA)	2010	2012	2014	2018	2020	Observat.
Salaire national minimum garanti (SNMG)	15.000[1]	18.000[1]	18.000	18.000	20.000	Il était question de relever le SNMG entre 22.000 et 25.000 en 2020.
Salaire moyen mensuel	26.900[2]	31.800[8]	37.800[3]	41.000[4]	/	

[474] La pauvreté absolue tient compte uniquement des besoins essentiels en alimentation, quant à la pauvreté relative elle élargit les besoins au logement, l'habillement, la santé, l'éducation, les loisirs, en somme au bien être de l'être humain.

[475] Source : imf.org Ravallion, M. (Décembre 2012). *Le monde en développement réévalue la notion de pauvreté. Une notion relative*. [**en ligne**]. Disponible sur https://www.imf.org/external/plus/ft/fandd/fre/2012/12/pdf/ravallion.pdf (consulté en avril 2020).

[476] Source : banquemondiale. org *Comprendre la pauvreté*. [**en ligne**]. (2020). Disponible sur https://www.banquemondiale.org/fr/understanding-poverty#:~:text=L'extr%C3%AAme%20pauvret%C3%A9%20a%20connu,environ%20700%20millions%20en%202015 (consulté en mai 2020).

net						
Salaire mensuel minimum vital (sans les loisirs)	36.700[7]	40.000[9] 2012	55.000[5]	76.300[6]	/	

Tableau n° 32 : Comparaison des salaires octroyés entre 2010 et 2018.

1- ons.dz *SALAIRES (Chapitre III)*. [**en ligne**]. (2011). Disponible sur < https://www.ons.dz/IMG/pdf/CH3-SALAIRES.pdf> (consulté en avril 2020).
2- ons.dz *Résultats de l'enquête nationale sur les salaires auprès des entreprises Mai 2010*. [**en ligne**]. (Avril 2012). (N° 598). Disponible sur < https://www.ons.dz/IMG/pdf/Publication_finale_enq.salaires_2010_.pdf> (consulté en avril 2020).
3- ons.dz *Résultats de l'enquête annuelle sur les salaires auprès des entreprises Mai 2014*. [**en ligne**]. (Date de publication : juillet 2015). (N° 708). Disponible sur < https://www.ons.dz/IMG/pdf/salaire2014.pdf (consulté en avril 2020).
4- aps.dz *Légère hausse à 41.000 DA du salaire mensuel moyen en Algérie en 2018*. [**en ligne**]. (Date de publication : 22/12/2019). Disponible sur < https://www.aps.dz/economie/99248-legere-hausse-a-41000-da-du-salaire-mensuel-moyen-en-algerie-2018> (consulté en avril 2020).
5- algeria-watch.org 55.000 DA, le minimum vital … [**en ligne**]. (Le 30/09/2014). (Cité par El Watan. 29/09/2014. *Étude sur le revenu mensuel des ménages. 55.000 DA, le minimum vital …*) Disponible sur <https://algeria-watch.org/?p=13396> (consulté en avril 2020).
6- lematindalgerie.com *Le pouvoir d'achat des algériens laminé par l'inflation*. [**en ligne**]. (06/12/2018). Disponible sur <https://www.lematindalgerie.com/le-pouvoir-dachat-desalgeriens-lamine-par-linflation> (consulté en avril 2020).
7- algerie-eco.com *Salaires bloqués, prix en hausse : le pouvoir d'achat des algériens en déclin*. [**en ligne**]. (25/06/2018). Disponible sur <https://www.algerie-eco.com/2018/06/25/Salaires-bloques-prix-en-hausse-le-pouvoir-dachat-des-algeriens-en-declin/> (consulté en avril 2020).
8- ons.dz *Résultats de l'enquête annuelle sur les salaires auprès des entreprises Mai 2012*. [**en ligne**]. (septembre 2013). (N° 643). Disponible sur < https://www.ons.dz/IMG/pdf/SALAIRES_2012-2.pdf> (consulté en mai 2020).
9- ecomnewsmed.com *Les algériens ont-ils un pouvoir d'achat trop bas ?* [**en ligne**]. (27/06/2017). Disponible sur <https://www.ecomnewsmed.com/article/2261/les-algeriens-ont-ils-un-pouvoir-dachat-trop-bas-> (consulté en juin 2020).

De l'avis d'experts algériens indépendants, le salaire moyen varie entre 289 et 308 €. Un revenu qui reste bien inférieur à celui de nos voisins (Maroc-466€, Lybie-1.441€) et celui d'autres pays africain (Botswana-560$), asiatique (Iran-450$), arabe (Arabie Saoudite-1.800$, Émirats Arabes Unis-3.300$), européen (Hongrie-1.000$, Suisse-6.700$, Norvège-6800$) ou sud américain (Chili-1.100$).[477]

Concernant le SNMG, il faut savoir qu'il descend du salaire minimum interprofessionnel garanti (SMIG) instauré par la loi 50/205 du 11/02/1950 relative aux conventions collectives

[477] Source : marevuedepressedz.com *Avec 308 euros de salaire moyen, l'Algérien l'employé le plus mal payé du monde. Étude comparative*. [**en ligne**]. (24/12/2019). Disponible sur < www.marevuedepressedz.com/2019/12/24/avec-308-euros-de-salaire-moyen-lalgerien-lemploye-le-plus-mal-paye-du-monde-etude-comparative/> (consulté en juin 2020).

et aux procédures de règlement des conflits collectifs de travail. Une commission dénommée la Commission supérieure des conventions collectives était chargée d'étudier la composition d'un budget type qui servirait à la détermination du SMIG. La législation permet ainsi au pouvoir en place de fixer un minimum en dessous duquel aucun salarié ne pourra être rémunéré avec l'objectif principal de protéger les personnes aux bas revenus. Le SMIG a été remplacé par le SMIC (Salaire minimum interprofessionnel de croissance) par la loi du 02/01/1970 qui garantit un minimum vital. En accédant à l'indépendance en 1962, l'Algérie reconduit la législation coloniale à travers la loi 62/157 du 31/12/1962 notamment la loi 50/205 jusqu'en 1974 où le SNMG remplacera le SMIG par l'ordonnance n° 74/02 du 16/01/1974 portant institution du SNMG[478] ; suivie de la loi cadre 90/11 du 21/04/1990 relative aux relations du travail.[479]

L'article 87 de cette loi lie la détermination du SNMG à l'évolution de :

- l'indice des prix à la consommation,
- la conjoncture économique générale,
- la productivité moyenne nationale enregistrée.

Trois facteurs qui bloquent plus qu'ils ne favorisent l'évolution du SNMG. Concernant le prix des produits, après la libéralisation du marché, l'État n'intervient plus (si ce n'est que pour les produits subventionnés tels la farine, le lait, etc.) se basant sur la loi de l'offre et la demande. Quelque soit, ce facteur n'est malheureusement pas pris en considération par les pouvoirs en place. Quant à la conjoncture économique du pays, elle reste tributaire du prix (volatile) du pétrole et du gaz qui fluctuent en fonction de la demande et des crises successives. Pour la productivité, elle n'est pas à la hauteur des standards internationaux.

Ladite loi est complétée par le décret législatif n° 94/03 du 11/04/1994.[480] Il détermine les composantes du SNMG (salaire de base, indemnités et primes) à travers l'article 87 bis dont certains syndicats réclament l'abrogation pure et simple. Une multitude d'autres textes ont suivi abrogeant, complétant ou modifiant certaines dispositions de cette loi afin de s'adapter aux conjonctures économiques qu'a connues le pays et dont certaines propositions étaient

[478] JORADP n° 08 du 25/01/1974.
[479] JORADP n° 17 du 25/04/1990. Cette loi a été modifiée et complétée par l'ordonnance n° 96/21 du 09/07/1996, JORADP n° 43 du 10/07/1996.
[480] JORADP n° 20 du 13/04/1994.

parfois imposées par les institutions internationales. Tel est le cas du Contrat à durée déterminée (CDD) qui instaure la précarité de l'emploi.

Concernant la revalorisation du salaire minimum garanti, il faut savoir que celle-ci diffère d'un pays à un autre et se fait en général une fois par an en tenant compte de l'inflation. En Algérie, le SNMG est fixé après consultation des associations syndicales de travailleurs et d'employeurs les plus représentatives. L'économiste Abdelmadjid Bouzidi (2007) avait avancé que " *contrairement à ce qui se passe dans d'autres pays, le SMIG n'est pas ajusté annuellement afin d'éviter une érosion du pouvoir d'achat mais lorsque le gouvernement en a envie.* "[481] Il faut savoir que depuis 1974, le SNMG a été revalorisé en moyenne tous les 2,5 ans à l'exception de 2012 où il a stagné 8,5 années jusqu'en juin 2020. Les crises successives qu'a traversées le pays n'étaient pas favorables à une revalorisation régulière du SNMG et si revalorisation il y a, elle est insignifiante pour les milliers voire les millions de travailleurs modestes ce qui se répercute directement sur leur pouvoir d'achat et notamment sur la difficulté à accéder au logement.

Ainsi et pour pouvoir prétendre à un logement social, l'État fixe entre autres conditions d'éligibilité que le revenu du ménage ne dépasse pas deux (02) fois le SNMG conformément au décret exécutif n° 08/142 du 11/05/2008 fixant les règles d'attribution du logement public locatif ou LPL.[482] Deux fois le SNMG fixé en 2008 à 12.000 DA, ne s'agit-il pas là d'une reconnaissance implicite de la faiblesse de ce salaire pour le citoyen qui ouvre droit au logement social au point de le multiplier par deux. Donc, si une personne est considérée comme pauvre avec deux fois le SNMG, elle doit l'être doublement avec un seul !

Et comme toute analyse ne peut être probante, si elle n'est pas comparée à d'autres expériences ailleurs dans le monde. À cet effet et devant la difficulté de trouver les normes

[481] Bouzidi, A/M. (2007). Pourquoi les salaires doivent être augmentés. Liberté Eco., 10/10/2007, « **cité par** » Boutaleb K. La problématique de l'équité salariale en Algérie. P 55. *Les publications de la Recherche Gouvernance & Economie Sociale*. N° 01. Septembre 2015. Algérie. [**en ligne**]. Disponible sur <https://www.asjp.cerist.dz/en/downArticle/331/1/1/40382> (consulté le 24/09/2022). Professeur d'économie, Abdemadjid Bouzidi a occupé le post de Conseiller aux affaires économiques du Président Liamine Zeroual.
[482] JORADP n° 24 du 11/05/2008. Revenir au tableau n° 03 en page 126.

internationales relatives au taux acceptable de pauvres dans une société, une étude[483] effectuée par l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) en 2012[484] afin de connaître la situation des pays européens après le revers du crash (subprimes[485]) de 2008 est prise en référence. Cette étude avait pour objectif le classement du taux de pauvreté dans ces pays qui ont vu l'adhésion à l'Union Européenne (UE) de quelques pays de l'ex bloc communiste. Ce qui permettra d'effectuer une comparaison avec l'Algérie (jadis *socialiste*) à cette même date du fait de son rapprochement avec ces derniers à un moment donné de son histoire. En tête de liste, se trouvent la Grèce et la Roumanie suivies de l'Espagne, puis la Bulgarie et la Croatie. Tout au bas de la liste, se trouvent la Hollande et la République Tchèque devancées par la Finlande, la Slovaquie et le Danemark.

Pays	**Population (millions)**	**Taux de pauvreté (%)**	**L'économie**
La Grèce	11,09	23	Il sera question de comparer les politiques économiques de la Grèce, la Roumanie, l'Espagne et la République Tchèque avec celle de l'Algérie en 2012.
La Roumanie	20,1	23	
L'Espagne	46,82	22	
La Bulgarie	7,33	21	
La Croatie	4,27	21	
La Finlande	5,40	13	
La Slovaquie	5,44	13	
Le Danemark	5,59	13	
La Hollande	16,73	10	
La République Tchèque	10,17	10	
L'Algérie	37,49[2]	18[1]	

Tableau n° 33 : Taux de pauvreté dans les pays européens et en Algérie en 2012.

1- liberté-algerie.com *Montée inquiétante de la pauvreté en Algérie*. [**en ligne**]. (Le 03/05/2021). Disponible sur <https://www.liberte-algerie.com/contribution/montee-inquietante-de-la-pauvrete-en-algerie-358198#:~:text=L'analyse%20des%20diff%C3%A9rentes%20donn%C3%A9es,de%208%20millions%20en%202020> (consulté le 24/09/2022).

[483] Source : insee.fr *Insee en bref Pour comprendre … La mesure de la pauvreté.* [**en ligne**]. (Le 01/01/2012). Disponible sur <www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/2416930/insee-en-bref-pauvreté.pdf> (consulté en mai 2020).

[484] 2012 coïncide avec le milieu de la période (2010-2014) objet de l'analyse de la présente recherche.

[485] *Subprime* : prêt hypothécaire à risques.

2- ons.dz Statistiques sur l'environnement. *Collections statistiques n° 177/2013, Série C : Statistiques Régionales et Cartographie*. [**en ligne**]. (Février 2015). Disponible sur < www.ons.dz/IMG/pdf/C_S_Num_172_Environfinal_okok.pdf> (consulté en juin 2020).

Ainsi, la crise financière qui a frappé le monde en 2008 a entraîné une grande période de récession économique engendrant des conséquences dramatiques pour certains pays d'Europe.

- La Grèce a failli faire faillite en 2012 et risquait le défaut de paiement de ses dettes malgré la politique d'austérité prônée depuis le début de la crise. Son économie capitaliste était basée sur le tertiaire (80%), l'industrie touristique et marine marchande (16%) et l'agriculture (4%).[486] Les analystes avançaient que la crise a mis en évidence la faiblesse de son appareil économique et les insuffisances de son tissu industriel.[487] La Grèce a intégré la Communauté économique européenne (CEE) en 1981.
- La Roumanie était durement affectée et prônait également une politique d'austérité préconisée par le Fonds monétaire international (FMI). Son économie est considérée comme faible ou moyenne en raison du faible niveau des technologies usitées. Elle est principalement axée sur les services tels le tourisme (59,5%), l'industrie telle la production et l'exportation de l'automobile et l'énergie, le textile (34%) et l'agriculture (6,5%) outre les ressources naturelles dont elle dispose (or).[488] La Roumanie a intégré l'UE en 2007.
- L'Espagne est entrée en récession fin 2008. Le gouvernement a annoncé alors plusieurs plans d'austérité jusqu'en 2012. Le modèle économique espagnol était bâti sur les services tels le tourisme des classes moyenne et populaire et l'industrie essentiellement le secteur du bâtiment et des travaux publics provoquant la formation d'une grande bulle immobilière. Sims[489] avançait en 2018 " *vous ne pouvez pas bâtir une politique économique sur la construction, ça n'est pas un moteur.* "[490] Pour s'en

[486] Source : fr.wikipedia.org *Économie de la Grèce*. [**en ligne**]. (13/09/2022 : date de la dernière modification). Disponible sur <www.fr.wikipedia.org/wiki/Economie_de_la_grece> (consulté en mai 2020).
[487] Source : cairn.info La crise grecque et le précédent argentin. [**en ligne**]. (20/06/2012 : date de mise en ligne). *Regards croisés sur l'économie*. (N° 11). (2012). Disponible sur <www.cairn.info/revue-regards-croises-sur-l-economie-2012-1-page-40.htm> (consulté en mai 2020).
[488] Source : fr.wikipedia.org *Économie de la Roumanie*. [**en ligne**]. (27/08/2022 : date de la dernière modification). Disponible sur <www.fr.wikipedia.org/wiki/Economie_de_la_Roumanie> (consulté en mai 2020).
[489] David Sims est un chercheur urbaniste américain spécialiste des villes du désert.
[490] Source : 1538mediterranee.com *En Égypte : les villes du désert désertées*. [**en ligne**]. (Publié le : 27/08/2018. Date de mise à jour le : 17/10/2020). Disponible sur >https://www.1538mediterranee.com/egypte-des-villes-nouvelles-mais-

sortir, le pays a tenté de réorienter et de diversifier son économie vers l'énergie renouvelable, la haute vitesse ferroviaire, les biotechnologies, les services de haut niveau, la finance, la santé, la métallurgie, l'agroalimentaire, l'industrie automobile, l'industrie légère, le textile, etc.[491] L'Espagne a intégré la CEE en 1986.

- En 2008, l'économie de la République Tchèque était dans une situation délicate mais pas dramatique et se rapprochait de celle de l'Europe de l'Ouest. Le plan d'austérité auquel elle s'est assignée ciblait la classe moyenne, et les mesures de sauvetage le monde des affaires. L'idée était de sauver l'activité économique, ce qui serait bénéfique à l'ensemble des groupes sociaux. En 2012, l'économie de la Tchéquie est développée et industrialisée. Célèbre pour ses stations thermales, elle tente d'atteindre l'autosuffisance agricole, développe son industrie dans l'équipement électrique, la mécanique, la construction automobile, les moyens de transport, l'environnement, la construction et la réhabilitation des logts mais également dans les services, le tourisme, la production d'énergie outre les ressources minières dont elle recèle (charbon, lignite, uranium, etc.).[492] La république Tchèque a intégré l'UE en 2004.

Il y a lieu de signaler que les taux de pauvreté des pays européens en 2012 ci-dessus mentionnés se sont plus ou moins stabilisés autour de ces chiffres fin 2018.[493]

- Quant à l'Algérie, Cherifi[494] avance fin 2011 que " *la crise financière qui s'aggrave en Europe et aux États-Unis n'est pas celle de l'Algérie mais celle de ses partenaires* " et rajoute que " *l'Algérie n'est pas exposée sur le plan financier à l'endettement des États partenaires car elle n'est pas connectée de façon significative aux principales places financières internationales.* "[495] Propos soutenus par Laksaci[496] qui avançait en 2014 que " *la réduction de la dette publique extérieure,*[497] *l'accroissement des*

---

desertees/#:~:text=Depuis%20les%20ann%C3%A9es%201970%2C%20des,dignes%20%C2%BB%20dans%20ces%20nouvelles%20cit%C3%A9s> (consulté le 26/09/2022).

[491] Source : fr.wikipedia.com *Économie de l'Espagne*. [**en ligne**]. (26/06/2022 : date de la dernière modification). Disponible sur <https://fr.wikipedia.org/wiki/%C3%89conomie_de_l%27Espagne> (consulté le 26/09/2022).

[492] Source : fr.wikipedia.org *Économie de la Tchéquie*. [**en ligne**]. (31/08/2022 : date de la dernière modification). Disponible sur <https://fr.wikipedia.org/wiki/%C3%89conomie_de_la_Tch%C3%A9quie> (consulté en mai 2020).

[493] Source : ec.europa.eu eurostat communiqué de presse : *Tendance à la baisse pour la proportion de personnes menacées de pauvreté ou d'exclusion sociale dans l'UE*. [**en ligne**]. N° 158/2019 (16/10/2019). Disponible sur <www.ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/10163476/3-16102019-CP-FR.pdf/8a98a29f-c593-d204-841b-fbdaaba3dd8a> (consulté en juin 2020).

[494] Mohand Amokrane Chérifi est un Expert algérien auprès des Nations Unies.

[495] Source : socialgerie.net L'économie algérienne et la crise mondiale : Quelles solutions ? *LA NATION*. [**en ligne**]. (25/10/2011). Disponible sur <www.socialgerie.net/spip.php?article623> (consulté en mai 2020).

[496] Mohamed Laksaci était Gouverneur de la Banque d'Algérie de 2001 à 2016.

[497] Le Fonds monétaire international (FMI) et la Banque mondiale (BM) ont classé l'Algérie le pays le moins endetté sur les 20 qui constituent la région du Moyen Orient Afrique du Nord pour l'année 2012. Source :

réserves de change (…) ont permis à la Banque d'Algérie de faire face dans une grande mesure aux turbulences sur les marchés financiers internationaux " et a minimisé les effets de la crise financière mondiale de 2008 sur la politique monétaire algérienne mais rajoute cependant que " *cette situation restera vulnérable si la politique économique du pays demeure basée uniquement sur les exportations d'hydrocarbures.* "[498] En effet en 2008,[499] les recettes des hydrocarbures représentaient 80% du total des recettes budgétaires de l'État et près de 98% de ses dépenses. En 2012,[500] les recettes des hydrocarbures sont tombées à 65,3% du total des recettes pour ne plus couvrir que 58,4% des dépenses. Ces dernières ont dépassé de 11,83% les recettes engendrant un solde négatif. En cause, la période de récession dans laquelle est entrée l'UE un des principaux clients de l'Algérie. Ce qui prouve que le pays reste encore et toujours très dépendant des hydrocarbures le rendant très vulnérable face à ces mêmes crises jadis vécues. Hors hydrocarbures, on retrouve également le secteur de la construction, le BTPH, la métallurgie, l'industrie pharmaceutique, électrique, électronique (pour ces dernières, il s'agit plus du montage que d'une réelle intégration), l'agriculture (sans parvenir à l'autosuffisance) et son corollaire l'industrie agroalimentaire ainsi que les services (transports de voyageurs et marchandises, et tourisme).[501] Des secteurs moyennement diversifiés mais pas assez compétitifs à l'échelle internationale outre l'environnement des affaires peu incitatif vu les nombreuses entraves bureaucratiques auxquelles il fait face. Un tissu donc productif interne qualifié cependant de faible selon Achour (2013).[502] L'Algérie ne fait partie d'aucun conglomérat politico-économique. Si le pays est resté à l'abri des effets

---

fr.wikipedia.org *Économie de l'Algérie*. [**en ligne**]. (19/09/2022 : date de la dernière modification). Disponible sur <www.fr.wikipedia.org/wiki/Economie_de_l%27Algerie> (consulté en juin 2020). L'encours de la dette extérieure est passé de 33,65 milliards de dollars américains (Mds USD) en 1996 à 3,67 Mds USD en 2012. Sources : bank-of-algeria.dz *Évolution de la dette extérieure de l'Algérie 1991-2001*. [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <www.bank-of-algeria.dz/html/evoldette.htm#:~:text=Bank%20Of%20Algeria%20%2D%20Banque%20d'Alg%C3%A9rie&text=Tel%20que%20le%20montre%20le,6%2C642%20milliards%20de%20dollars%20US.> et mae.gov.dz *Indicateurs économiques 2013*. [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <www.mae.gov.dz/image/sce/documents/indicateurs%20economiques%202013.pdf> (consultés en juin 2020).

[498] Source : algeria-watch.org *L'Algérie se met à l'abri de la crise des subprimes*. [**en ligne**]. (13/12/2009). Disponible sur <www.algeria-watch.org/?p=14626> (consulté en mai 2020).

[499] Source : bank-of-algeria.dz *Rapport d'activité 2008, Chapitre V : Finances publiques*. [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <www.bank-of-algeria.dz/pdf/rapportba08/chap0508.pdf> (consulté en juin 2020).

[500] Source : bank-of-algeria.dz *Rapport d'activité 2012, Chapitre V : Finances publiques*. [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <www.bank-of-algeria.dz/pdf/rapportba2012/chap5_2012.pdf> (consulté en juin 2020).

[501] Source : fr.wikipedia.org *Économie de l'Algérie*. [**en ligne**]. (19/09/1022 : date de la dernière modification). Disponible sur <www.fr.wikipedia.org/wiki/Economie_de_l%27Algerie> (consulté en juin 2020).

[502] Achour, T.-Y. (2013). *L'analyse de la croissance économique en Algérie*. (Thèse de Doctorat es Sciences). Finances publiques. Université Abou Bakr Belkaid, Tlemcen, Algérie. P 29. Disponible sur <http://dspace.univ-tlemcen.dz/bitstream/112/4433/1/Achour-tani-yamna.doc.pdf> (consulté en juin 2020).

> de la crise de 2008, la chute spectaculaire des prix du pétrole amorcée en 2014 a eu raison de lui quelques années plus tard dont les prémices ont commencé bien plus tôt. Ainsi en 2012, près de 18% de la population algérienne était considérée comme pauvre par les autorités. 6,5 millions d'algériens sur les 37 allaient bénéficier d'une aide alimentaire durant le mois de Ramadhan ! Des chiffres qui ont doublé en moins d'une décennie. À cet effet en 2015, la BM avançait que " *la pauvreté s'aggrave et s'enracine dans les pays en conflit ou exagérément dépendants des exportations de matières premières … outre la démographie galopante qui freine les progrès*. "[503]

Comparativement aux pays de l'Europe frappés de plein fouet par la crise de 2008, ceux qui ont réussi à se stabiliser quelques années plus tard sont ceux qui avaient déjà une économie diversifiée ou se sont orientés vers la diversification de leur économie après cette crise mais avec un haut niveau technologique qu'il soit capitaliste (l'Espagne) ou anciennement communiste (la Tchéquie). Inversement, les pays qui étaient en difficulté et avaient du mal à s'en sortir étaient ceux dont l'économie était centrée sur un seul secteur ou activité ou bien même diversifiée mais non compétitive qu'il soit capitaliste (la Grèce) ou anciennement communiste (la Roumanie). Quelque soit, ils doivent leur salut en partie à leur adhésion à l'UE.

Cette comparaison certes succincte avait pour but de montrer qu'une économie diversifiée et solide aurait forcément des retombées bénéfiques sur la situation sociale et financière de toutes les couches de la société, notamment la couche la plus vulnérable et par ricochet sur leur mode d'habitat puisque le logement constitue la pierre angulaire dans la vie de l'être humain. Une situation qui favorisera la zakat chez les musulmans puisqu'elle constitue le droit du pauvre sur le riche " حق الفقراء في مال الأغنياء " avec le double objectif, d'abord d'aider le destinataire à surpasser sa situation économique fragile en devenant un petit entrepreneur indépendant pour devenir à son tour donneur, ce qui permettra ensuite de consolider les liens entre les différentes couches de la société et de faire diminuer le taux des pauvres dans celle-ci de manière conséquente.

[503] Source : banquemondiale.org *Selon la Banque mondiale, la pauvreté dans le monde devrait passer pour la première fois sous la barre des 10%*. [**en ligne**]. (04/10/2015). Disponible sur <https://www.banquemondiale.org/fr/news/press-release/2015/10/04/world-bank-forecasts-global-poverty-to-fall-below-10-for-first-time-major-hurdles-remain-in-goal-to-end-poverty-by-2030> (consulté en mai 2020).

Près d'une décennie après, la situation sociale et économique en Algérie reste toujours inquiétante. Ainsi en février 2020, l'État algérien diligente une enquête[504] en vue du recensement des régions enclavées appelées zones d'ombre dans les 1.541 communes que compte le pays. 15.000 zones d'ombre (dont plus d'une centaine à Annaba[505]) ont ainsi été recensées où vivent plus de 8,5 millions d'algériens sur les 44 soit près de 20% notamment à Alger la capitale ! et dans le sud. Des régions où les services publics sont totalement absents ou en dessous des attentes des habitants tels que l'éducation, la santé, le transport, l'aménagement urbain, l'éclairage public, les réseaux de raccordement (AEP, EU, …) les catastrophes naturelles. Un plan d'urgence est alors mis en place et un budget de 126 milliards de dinars débloqué avec pour objectifs de :

- régler les problèmes urgents,
- désenclaver ces régions,

à travers le financement de 2.000 projets. Comme attendu, le logement constitue la préoccupation majeure des habitants de ces zones d'ombre. L'informatique est alors appelée en renfort. Des applications sont mises en place dont la première se rapporte aux demandeurs de logements et au recensement de tous les bidonvilles (une fois de plus encore !). Des recensements pareils sont effectués occasionnellement en Algérie, Annaba y compris, depuis les années 1980 et des plans d'urgence mis en place. Mais pourquoi donc la persistance de cette crise ?

Un constat alarmant de la part de la nouvelle équipe gouvernementale en place et un aveu d'échec des politiques précédentes de gestion des affaires de la nation au vu des rentrées fiscales dont disposait l'Algérie depuis les années 2000.

Une aisance financière qui s'explique par l'envolée du prix du pétrole qui a commencé au milieu des années 2000 (65 $) pour atteindre et dépasser la barre des 100 $ en 2011 jusqu'en

[504] Source : algerie-eco.com *Ministre de l'intérieur : 8,5 millions d'Algériens vivent dans 15000 zones d'ombre*. [**en ligne**]. (10/05/2020). Disponible sur www.algerie-eco.com/2020/05/10/ministre-de-linterieur-85-millions-dalgeriens-vivent-dans-15000-zones-dombre/ (consulté en Mai 2020).

[505] Source : elmoudjahed.dz *Les zones d'ombre à Annaba, Bir El-Merdja et Beni Hamza : Panser les plaies de la pauvreté*. [**en ligne**]. (06/12/2021). Disponible sur <https://www.elmoudjahid.dz/fr/reportages/les-zones-d-ombre-a-annaba-bir-el-merdja-et-beni-hamza-panser-les-plaies-de-la-pauvrete-175653> (consulté le 05/10/22022).

2014 pour accuser par la suite une baisse subite et inquiétante à partir de 2015 (53 $).[506] Cette période correspond aux 2ème et 3ème quinquennats (2004-2009 / 2009-2014). Une embellie financière au cours de laquelle l'Algérie aspirait à devenir *un emprunteur souverain*. Le 4ème quinquennat (2014-2019) n'a eu son salut que grâce aux fonds de régulation des recettes (FRR)[507] qui a permis de continuer la construction des logements malgré la crise. Ce qui n'est pas le cas de beaucoup d'autres secteurs. L'habitat est considéré comme un secteur stratégique et sensible par l'État afin d'assurer la paix sociale.

Des réserves de change qui commençaient à fondre comme neige sous le soleil à partir des années 2014 en raison des transferts sociaux massifs, les subventions généralisées, les augmentations importantes des salaires notamment ceux attribués aux personnels de la fonction publique pour la période 2008/2012 qui a coïncidé avec les printemps arabes, mais visiblement sans grand effet sur la société en général et donc sur logement que l'État continuait à produire en masse induisant des éclats urbains.

En 2001, la BM avait pourtant avancé que " *la réduction de la pauvreté était liée à la croissance mais également à une gouvernance stable et saine* "[508] et que " *les institutions publiques doivent être comptables et réactives face aux attentes des pauvres*. "[509] Au vu de ce qui a été énoncé, que le pays soit à l'aise financièrement ou non, une proportion élevée d'algériens restent démunis. C'est le paradoxe algérien. Cette situation se répercute indéniablement sur la politique de la ville. Il est clair que revoir notre mode de gouvernance s'avère plus qu'indispensable pour le salut de toute la société, de la nation et des générations futures.

[506] Source : prixdubaril.com *Actualités du pétrole en Algérie, prix du Sahara Blend et analyses du marché pétrolier Algérien*. [**en ligne**]. (20/01/2021 : date de mise à jour). Disponible sur < www.prixdubaril.com/petrole-index/petrole-algerie.html> (consulté en juin 2020).
[507] Le FRR " *vise à protéger l'économie nationale des chocs extérieurs et à la stabiliser contre les retours conjoncturels des cours du pétrole* " in Achour, T.-Y. Op. cit. PP 43, 52.
[508] Source : Benicourt, E. La pauvreté selon le PNUD et la Banque mondiale. *Études rurales*. [**en ligne**]. (2001). N° 159-160. PP 35-54. Disponible sur <https://journals.openedition.org/etudesrurales/68> (consulté en mai 2020).
[509] Ibidem.

En 2007, Lamiri[510] avait proposé de trouver LA MÉTHODE, d'être prospectif et de rétablir le ministère du Plan. Il apparaît que la planification permet d'anticiper les crises. En outre, des expertises sont souvent effectuées afin de situer les failles mais restent malheureusement sans suite. À titre d'exemples, les deux enquêtes conséquentes diligentées par les autorités relatives à la politique de l'emploi et des salaires effectuées en :

- 2007/2008 et dirigée par l'expert international Mebtoul[511] qui a fait à son tour appel à des experts de plusieurs disciplines,
- De 2000 à 2011 par l'ONS et dont les résultats ont été dévoilés fin 2013.

Toutes deux sont arrivées à des conclusions identiques malgré l'intervalle de 5 ans à savoir ;

- la faiblesse d'une politique salariale[512] soutenant les secteurs productifs,
- l'existence pour la première fois d'une forte concentration du revenu national au bénéfice d'un groupe minoritaire spéculatif qui profite des retombées financières du pétrole pour gonfler excessivement la facture des importations de biens de consommation (alimentaires et non alimentaires) et la paupérisation de larges couches de la population.[513] La LADDH avance le chiffre de 80% du revenu national qui est détenu par seulement 10% des algériens.[514]

Mebtoul (2011) conclut également par " *Un État riche allant vers 200 Mds USD de réserves de change fin 2013 et une population en majorité pauvre (…) une population frustrée par*

[510] Source : lemonde.fr *Algérie : pays riche, peuple pauvre*. [**en ligne**]. (04/12/2007). Disponible sur <www.lemonde.fr/afrique/article/2007/12/04/l-algerie-un-pays-riche-au-peuple-pauvre_985664_3212.html> (consulté en juin 2020). Abdelhak Lamiri est Professeur en économie.
[511] Abderrahmane Mebtoul est Professeur des universités, expert international en management stratégique.
[512] Source : djazairess.com Mebtoul, A/R. *Quelle politique de l'emploi et des salaires pour l'Algérie ?* [**en ligne**]. (07 et 08/11/2007). Disponible sur <https://www.djazairess.com/fr/lemaghreb/6705> (consulté le 06/10/2022).
[513] Mebtoul. A. (2011). Une bonne année 2011. *Le Maghreb, le quotidien de l'économie*, 17/01/2011, « **cité par »** Boutaleb, K. (2015). La problématique de l'équité salariale en Algérie. Les publications de la Recherche Gouvernance & Économie Sociale. [**en ligne**]. (Septembre 2015). N° 1. P 41. Disponible sur <https://www.asjp.cerist.dz/en/downArticle/331/1/1/40382> (consulté en juin 2020)).
[514] Source : laddh-algerie.org *Un algérien sur trois vit en dessous du seuil de pauvreté*. [**en ligne**]. (17/10/2007). Disponible sur <www.laddh-algerie.org/?p=88lang%3Df&lang=fr> (consulté en juin 2020). À titre comparatif, si le simple citoyen est payé au SNMG (20.000 DA en 2020), une personne de cette catégorie est payée 720.000 DA soit 36 fois le SNMG.

l'injustice sociale. "[515] Propos soutenus plus tôt par Bouzidi (2007) qui avançait qu' " *une politique salariale ne peut être efficiente que si elle satisfait les exigences suivantes à savoir :*

- *la stabilité sociale, l'efficience économique, l'équité.* "[516]

Cette parenthèse relative aux politiques salariale et économique de l'Algérie s'avère nécessaire car la crise de la ville et donc de la forme urbaine est multidimensionnelle. Elle a mis en évidence les faiblesses de son économie (mono exportatrice) et des revenus de la majorité des algériens et par conséquent les difficultés qui en découlent pour satisfaire leurs besoins les plus élémentaires dont le logement qui incombe perpétuellement à l'État et plombe les avoirs du Trésor Public. Une situation qui nous interpelle doublement en tant que citoyens mais également en tant que professionnels car l'impact de cette situation socio-économique et politique a une incidence directe sur la conception actuelle de nos villes dont le modèle urbanistique rappelle celui des ZHUN conçues dans les conditions d'après guerre à savoir :

- prolifération des bidonvilles et pauvreté de la population,

ce qui a poussé et continue à pousser les autorités à :

- accélérer la réalisation des logements afin de transmettre une image reluisante du pays ou d'apaiser le front social selon les situations ou périodes,
- relever le défi d'une bataille quantitative plutôt que qualitative vu l'urgence malgré une aisance financière volatile.

Deux situations identiques à un demi-siècle d'intervalle !

[515] Source : lematindz.net *41% des dépenses proviennent de 10% de la population aisée algérienne*. [**en ligne**]. (11/11/2013). Disponible sur <www.lematindz.net/news/12852-41-des-depenses-proviennent-de-10-de-la-population--aisée-algerienne.html> (consulté en juin 2020).
[516] Bouzidi, A/M. Op. cit.



Une jeunesse insouciante et pleine de vie à la sortie des classes (CEM El Bouni III). Citoyenne de demain, il est du devoir de tous de lui léguer des villes qui respirent le bien être.
Source : Auteure, Novembre 2022.

CONCLUSION GÉNÉRALE :

La crise de logement qui sévit en Algérie depuis l'indépendance pousse les autorités de nos jours à raisonner en terme de pôles urbains, de groupements urbains, de villes nouvelles, etc. afin de l'endiguer de manière significative. L'État s'est alors appuyé sur les recettes importantes de la fiscalité pétrolière engrangée durant la période 2004-2014 mais également sur un discours renouvelé de la ville qui admet que " *nos villes sont malades, (...) qu'avant on avait les ZHUN et qu'aujourd'hui on a les POS,* "[517] en faisant allusion aux procédures similaires (sauf cas de l'implication du secteur privé dans les maîtrises d'œuvres urbaine et architecturale ainsi que la réalisation) et aux résultats urbanistiques qu'ils produisent. Un aveu indirect que le changement s'est fait dans la continuité.

Dès lors, Annaba a bénéficié de plus de 50.000 logts toutes formules confondues durant le 3e quinquennat (2009-2014). Ces nouveaux vocables rappellent malheureusement les ZHUN des années 1970 à plus d'un titre, essentiellement sur le plan urbanistique. Un modèle éclaté soutenu par le mouvement moderne (1930) décrié pourtant plus tard (1970) aussi bien à l'échelle nationale qu'internationale.

Les premières zones d'extension urbaine contemporaines sont situées à 3 km de la ville centre. D'autres ont suivi bien plus tard et bien plus loin. Statistiquement parlant, elles ont des tailles de petites villes dont la conurbation a engendré une ville moyenne. Cette intrigante ressemblance a orienté la présente recherche et s'est fixée de la démontrer mais également d'en comprendre le pourquoi.

Thème tournant ainsi autour de la ville, une immersion dans l'histoire urbaine de cette dernière s'avère nécessaire afin de saisir les critiques portées au modèle urbanistique moderne et les raisons qui poussent les professionnels de l'urbain (post modernes notamment) et du comportement à faire l'éloge de la ville ancienne compacte à laquelle ils prônent le retour non sans se projeter dans le présent et le futur.

[517] Discours de Noureddine Moussa, Ministre alors de l'Habitat lors des Assises régionales de l'Urbanisme à l'Université des Frères Mentouri, Constantine-Algérie le 19/02/2011.

Ainsi, le survol des périodes phares de l'histoire urbaine des villes plusieurs fois millénaires a mis en évidence des composants ou sous ensembles, des critères mais également un certain ordre conceptuel qui caractérisent cette entité. Ces composants-critères se rapportent à :

- la trame viaire avec la notion de rue et d'alignements,
- les découpages fonciers où l'îlot ne dépasse pas les 2 ha,
- la trame bâtie avec la notion de continuité urbaine,

mais également à :

- la contiguïté des constructions qui induit une certaine densité allant de 50% à 70%,
- les mixités sociale et fonctionnelle,
- la taille,

outre :

- les techniques constructives,
- le temps d'édification,
- la situation socio-économique (richesse/pauvreté) des résidents.

Quant à l'ordre conceptuel, il portait d'abord sur la structuration de l'espace public par la voirie (hiérarchisée), s'en suivent les découpages fonciers qui se rempliraient par essaimage au gré des besoins et au fil du temps. Il était de mise quelque soient les principes qui prévalaient à la formation des villes et ce depuis l'antiquité qu'ils soient d'ordre religieux, mystique, marchand, défensif, scientifique, artistique, politique, topographique, environnemental ou autre.

Ces composants-critères-ordre conceptuel induisent des formes compactes qui impactent positivement le comportement des habitants selon moultes études. En effet, Saidouni (2000) avait avancé que " *la ville n'est pas seulement faite de fonctions, d'usages et de rapports sociaux, c'est aussi des formes et des paysages qui stimulent positivement ou négativement notre sensibilité.* "[518]

L'histoire urbaine des villes nous apprend également que chacune de ses périodes phares donnait naissance à des traités, des règlements qui devaient conférer à l'espace urbain organisation et ordre notamment la formule (**H = L**) qui est toujours en vigueur. Ils

[518] Saidouni, M. Op. cit. P 65.

contribuèrent entre autres à l'avènement de l'urbanisme à la fin du 19e s. Que " *la forme urbaine est avant tout le résultat d'un processus historique* "[519] comme prétendu par Lévy (2015), c'est-à-dire que la ville est un produit qui se réalise lentement et sur le long terme.

Cependant, deux évènements allaient bouleverser cette situation fin 19e, début 20e à savoir :

- l'avènement du fer et de l'automobile,
- les deux guerres mondiales avec leur lot de destructions massives.

Les composants-critères s'en trouvent ainsi tronqués et l'ordre conceptuel millénaire inversé. Une nouvelle manière de concevoir et de construire la ville vit le jour, visible dans les grands ensembles d'habitat collectif et les villes nouvelles. Plus question alors de structuration urbaine complexe, de parcelles ou de rues et encore moins de contiguïté-continuité urbaines ou de mixités sociale et fonctionnelle mais plutôt un zonage rigoureux et des éclats urbains. Le concepteur (de la ville) moderne a surdimensionné les îlots pour paradoxalement les occuper faiblement. Et dorénavant, c'est la construction qui mène le jeu. Ces principes sont portés dans la charte d'Athènes lors des CIAM de 1933.

Ainsi, des centaines voire des milliers d'immeubles identiques le plus souvent sortent de terre en un temps court aidés en cela par l'industrialisation du bâtiment ; offrant à des milliers de familles sans abri ou déplacés un toit décent. L'urgence étant à la reconstruction, les pouvoirs publics étaient rassurés d'avoir trouvé la solution idoine à la crise de logement aussi bien en Europe qu'en Amérique.

Mais l'euphorie de la nouveauté étant passée, des critiques s'élevèrent contre ce modèle urbanistique. Bohigas (2003) avait avancé qu' " *une ville en miettes est invivable.* "[520] Il lui est principalement reproché une défectivité structurelle irréversible. Comme solution, il fut proposé de les détruire ou de les réhabiliter à grands frais en soudant les immeubles entre eux afin de former des îlots fermés. Ce qui a dissuadé les autorités et les a plutôt orientées vers un accompagnement social et ce au début des années 1970.

[519] Levy, A. (2015). La forme urbaine comme forme complexe. Une introduction à la morphologie urbaine. **In** *Morphogenèse et dynamiques urbaines*. Séminaire sous la direction de Franceschelli, S., Gribandi, M. et Le Bras H., Lyon, France : Puca. P 20.
[520] Edelmann, F. Op. cit. P 30.

En ce temps, l'Algérie jeune nation indépendante présentant des conditions similaires d'après guerre, se lançait dans la réalisation de près de 150 grands ensembles d'habitat collectif appelés communément zone d'habitat urbain nouvelle (ZHUN). Annaba n'était pas en reste. Six (06) ZHUN ont vu le jour essaimées sur son territoire avec l'objectif de venir à bout d'une crise de logt et des bidonvilles fruit d'un exode rural massif. Une crise de logt qui a continué de sévir 40 ans plus tard au point de pousser les autorités à renouer avec ces solutions d'attaque à savoir la réalisation de zones d'extension urbaine. Si le vocable est différent, la similitude avec les ZHUN est avérée malgré une aisance financière et un discours renouvelé des autorités à propos de la conception des villes. Mais pour le démontrer, il est important de faire une fois de plus un bond dans l'histoire urbaine et de logt en Algérie dans la mesure où la situation présente est la conséquence du passé.

À l'indépendance en 1962, le pouvoir en place craignait une vacance des textes règlementaires. Il reconduit alors la législation coloniale sauf dans ses articles discriminatoires à travers l'ordonnance n° 62/157 du 31/12/1962 notamment les règlements et instruments d'urbanisme de même que les divers organismes en charge de les appliquer. En résumé, les politiques urbaine et de logt sont passées chacune par deux périodes bien distinctes.

Concernant la politique urbaine, la première période se caractérise par la présence en Algérie d'urbanistes français depuis 1940 imprégnés de l'urbanisme moderne progressiste qui commençait à faire son entrée sur la scène urbanistique mondiale. Ils tentaient de le combiner avec l'urbanisme culturaliste qui tenait compte des facteurs humain et environnemental. Projet stoppé par le plan de Constantine instauré en 1958 pour la relance économique et sociale de l'Algérie. Deux instruments virent ainsi le jour : le PUD et la ZUP (rebaptisée plus tard ZHUN). Aux maux semblables des solutions semblables alors que les spécificités locales et culturelles étaient bien différentes.

Quant à la seconde période, elle débute au milieu des années 1970 et marque le renouveau de l'urbanisme règlementaire avec une multitude de textes notamment **la loi cadre 90/29** du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme qui institue deux nouveaux instruments :

le PDAU et le POS. Elle fait mention pour la première fois de **la forme urbaine** mais sans plus de détail. Elle n'aide malheureusement pas à la production de la ville au sens classique du terme. Cette loi fait suite à la crise de 1988 et marque le début du désengagement de l'État en matière de conception et de mise en œuvre de ces outils. Il y associe le secteur privé mais également les citoyens. Et d'un urbanisme planificateur et exclusif, on passe à un urbanisme participatif.

Il est primordial de signaler que ce renouveau n'a malheureusement pas porté sur la doctrine urbanistique héritée du passé colonial qui a induit des éclats urbains. Toutefois, la tutelle faisait occasionnellement mention de notes au profit d'organismes tels la DUC, la DLEP et l'OPGI qui pouvaient induire des tissus compacts des villes classiques. Ces notes n'avaient malheureusement pas force de loi et les résultats urbanistiques étaient restés inchangés. Un avant projet de la refonte de la loi 90/29 a vu le jour début 2020 et l'espoir demeure que ces manques puissent être pris en considération.

Au même titre que la politique urbaine, la politique du logt en Algérie est passée par deux grandes périodes. La première, de 1962 à 1985 puis de 1985 à 1998, évoluait à ses débuts sous le modèle socialiste. Elle s'est caractérisée par le monopole de l'État dans les volets du financement et de la réalisation ; l'initiative privée se limitait à l'auto construction et en de rares opérations de promotion immobilière. Le résultat fut la prolifération des ZHUN destinées à toutes les couches de la société puisqu'il s'agit là d'un système rodé et déjà existant. Les différents plans de développement nationaux triennal, quadriennaux et quinquennaux en cette période se sont focalisés sur l'industrialisation du nord du pays (et notamment du bâtiment) et par ricochet la création d'emplois, ce qui a accentué encore plus l'exode rural et les bidonvilles. Des réformes du secteur sont alors entreprises portant essentiellement sur sa réorganisation, la formation du personnel et la restructuration des ETP de réalisation. Les moyens financiers venant à manquer en raison de la crise mondiale pétrolière de 1985, l'État met en vente les biens vacants, se désengage progressivement du volet réalisation au profit du secteur privé, cherche des procédés d'industrialisation plus légers et tente de faire des économies à travers notamment l'uniformisation à outrance du bâtiment générant monotonie et similitude des cités sur tout le territoire national. Mais c'était sans grand effet puisque l'État peinait à atteindre ses prévisions, les réalisations dépassaient

rarement les 50% faisant accumuler les reliquats. L'État décentralise alors et restructure à nouveau. Des opérations aux conséquences sociales lourdes qui se sont soldées par la crise nationale de 1988. En 1996, l'État se rend compte de " *la faillite en quantité et en qualité des grands ensembles industrialisés et de l'ampleur de la crise du logt.* "[521] Sa nouvelle stratégie se résume alors en la contribution des acquéreurs et des banques dans le financement du logt. Il établit ainsi une nette distinction entre le logt social entièrement à la charge de l'État en faveur des ménages à faibles revenus et le logt destiné aux ménages aux revenus plus élevés mais qui n'arrivent tout de même pas à y accéder.

Concernant la deuxième période de 1998 à nos jours, elle évolue sous le modèle libéral. Cependant, l'État se replace dans le financement du logt à travers des aides CNL, FNPOS et des crédits immobiliers à des taux relativement faibles[522] et relègue la réalisation totalement au secteur privé. Les deux décennies qui ont suivi ont vu la réalisation de près de 4 millions de logts toutes formules confondues (dont 1 logt sur 3 est du type social ce qui dénote l'ampleur de la crise du logt) avec pour seule source de financement la fiscalité pétrolière (encore et toujours) qui fluctue au gré du temps. Si l'uniformisation du bâtiment et la préfabrication n'étaient plus de mise, le choix d'un certain nombre restreint de modèles architecturaux à recalquer autant de fois que nécessaire généraient tout de même monotonie et uniformité mais permettaient en contre partie un gain de temps appréciable dans la confection des plans de masse et leur mise en œuvre.[523] Sauf que les retards de financement freinaient quelque peu la réalisation. Des modèles réguliers implantés indifféremment dans des terrains réguliers ou non, plats ou chahutés. L'espace urbain produit se trouve ainsi victime de l'hégémonie de l'angle droit et de la régularité plus facile et rapide à exécuter.

Malgré cela, la crise persiste. Preuve en est le recensement en février 2020 de 15.000 zones d'ombre à travers tout le territoire national dont une centaine à Annaba où le logt constitue encore et encore la préoccupation majeure. 8,5 millions d'algériens soit près de 20% de la

[521] Meghraoui Chouguiat, N. Op. cit. P 11.
[522] Les taux d'intérêts depuis 2012 sont de 1% ou 3% pour le LSP, LPA et LPP avec la condition que le salaire ne dépasse pas 6 fois le SNMG. Source : Crédit Populaire d'Algérie-Annaba, Août 2019.
[523] L'architecture est une discipline qui touche aux sciences sociales et humaines. Elle est également à cheval entre les domaines artistique et technique. Les architectes sont à même d'évaluer le temps nécessaire à la maturité d'un projet quel qu'il soit et encore plus de la taille d'un quartier ou d'une ville.

population sont concernés assignant l'État à livrer bataille contre la quantité une fois de plus vu l'urgence.

Ces batailles quantitatives que l'État se livrait depuis l'indépendance n'était pas toujours de mise. Il lui arrivait occasionnellement de s'intéresser à la qualité et aux dysfonctionnements que présentaient les ZHUN notamment leur manque d'intégration par rapport aux anciens centres urbains structurés. Ainsi en 2003, une opération pilote de requalification a concerné cinq (05) ZHUN à travers le territoire national. Elle portait sur :

- la restructuration des espaces extérieurs,
- et la réhabilitation du bâti.

Une opération appelée à se généraliser si les résultats étaient probants. Or, elle s'est heurtée à des difficultés d'ordre financier malgré la contribution modeste des collectivités locales et des citoyens au côté de l'État mais également d'ordre réglementaire relatif à la copropriété. Ce qui a dissuadé ce dernier de s'engager dans pareille entreprise. En contre partie, l'État s'est lancé dans une opération moins lourde se rapportant à l'amélioration urbaine de ces ZHUN y compris celles d'Annaba. L'opération a démarré au 2^{e} quinquennat (2004-2009) pour atteindre une vitesse de croisière durant le 3^{e} quinquennat (2009-2014) en se limitant toutefois :

- à l'aménagement des espaces extérieurs avec prise en charge des VRD,
- et au ravalement des façades.

Une opération qui n'a eu aucune incidence sur la forme urbaine.

Or, les ZHUN ne sont pas les seuls tissus que compte Annaba. Fondée au 12^{e} s. av. J.-C., la ville peut se prévaloir d'une longue histoire urbaine. Les différentes civilisations qui s'y sont succédées ont laissé des traces. Toutes renvoient aux tissus compacts des villes classiques avec leurs composants, critères et ordre conceptuel, à l'exception du plan de Constantine initié en 1958 sous le Général De Gaulle, repris après l'indépendance en 1967 sous la présidence de Houari Boumédiène. Il a généré des éclats urbains fruits de l'urbanisme moderne dont les nouvelles techniques constructives étaient censées accélérer l'édification.

Un modèle urbanistique reconduit dans les six (06) ZHUN que compte Annaba car déjà existant et rodé mais en totale rupture avec son passé. Les premières virent le jour au milieu des années 1970, souvent prévues en retrait de la ville centre, à l'exception de la Plaine Ouest sur des terrains domaniaux (versés plus tard dans les réserves foncières communales) libres mais à proximité des réseaux divers : axes routiers importants, alimentation en énergie et en eau potable, etc. Les logts programmés se comptaient par milliers dont la totalité ou parfois les 3/4 étaient du type social, l'objectif principal étant la DÉGOURBISATION. Les équipements publics ne suivirent que tardivement ce qui leur a valu le qualificatif de cité dortoir. Quant aux activités, elles n'étaient pas du tout envisagées. Les modèles architecturaux étaient réguliers, rigides et monotones en raison des techniques constructives préfabriquées censées écourter le temps d'édification. Mais, les moyens financiers venaient à manquer et cette dernière s'est vue prolongée dans le temps. Leur contiguïté assurait la formation de barres. Les barres ainsi obtenues (et occasionnellement les tours à Boukhadra) accusaient d'énormes prospects non aménagés ; la densité ne dépassait pas dans le meilleur des cas les 15%. Elles étaient implantées dans des îlots-mailles dont la taille moyenne avait une valeur urbaine. Néanmoins, ils pouvaient aller de quelques milliers de m² à une dizaine d'hectares soit cinq (05) fois la valeur maximum d'un îlot classique. Une amplitude qui peut parfois atteindre près de 90 fois la petite valeur pour une même destination : le logt collectif. Cette taille démesurée des îlots (en l'absence de parcelles et donc de limites) pousse le concepteur à disposer les barres dans des directions multiples (parfois au gré de la topographie, parfois de manière aléatoire) faisant fi des alignements sur les voies qui assurent la continuité urbaine. Le parcellaire et les rues étaient bannis de ces ZHUN. Une approche techniciste qui a pris le dessus sur l'approche académique. En outre, il a été noté le décalage entre les plans projeté et réalisé, résultat d'un rapport de force entre l'État et les collectivités locales.

Au milieu des années 1990 soit vingt ans après leur édification, ces ZHUN ont commencé à faire l'objet d'études de POS. Entre-temps, elles ont évolué. La densité et la taille moyenne des îlots-mailles ont légèrement changé ; la première en augmentant et la seconde en diminuant en raison de la poursuite tant bien que mal de leur urbanisation. Ainsi et dans le respect des dispositions du PDAU intercommunal, les POS préconisaient principalement de restructurer ces ZHUN. Confrontées à des contraintes d'ordre urbanistique, architectural, technique et juridique, ces restructurations se sont soldées par :

- la division de quelques rares mailles sans grand effet sur les structure et forme urbaines originelles. La taille moyenne des îlots reste urbaine néanmoins l'amplitude de ces dernières demeure importante allant de 22 à 276 fois la petite valeur,
- la projection de nouvelles constructions (souvent en simples emprises au sol) dans les espaces résiduels sans pour autant conjuguer avec l'existant en l'absence du parcellaire qui sous tend les droits à construire.

La densité s'en trouve légèrement augmentée sauf dans le cas de la ZHUN El Bouni qui a doublé (37%) mais reste malgré tout loin derrière celles des tissus classiques qui varie de 50% à 70%.

- un règlement qui s'appliquerait aux tissus compacts des villes classiques dont l'application est tributaire de l'existence du parcellaire et des alignements sur les voies souvent absents dans ces ZHUN. Les limites latérales du premier permettent la contiguïté des constructions quant aux seconds, ils assurent la continuité urbaine seulement et seulement si ces articles revêtent un cachet obligatoire. Ce qui n'est pas le cas car ils sont laissés à l'appréciation des maîtres d'œuvre en charge de constituer les dossiers de permis de construire des futures constructions.

Quant aux activités, elles ne sont toujours pas envisagées et la mixité fonctionnelle des constructions projetées ne génère pas beaucoup de postes d'emploi, le chômage constitue pourtant un problème épineux soulevé lors du diagnostic de ces ZHUN.

À défaut donc de restructurer, c'est la densification qui a primé. De nouveaux éclats urbains viennent ainsi s'ajouter aux éclats déjà existants empêchant l'émergence d'une forme urbaine homogène, cohérente et compacte surtout, en raison de la disparité des deux modes d'urbanisation. En outre, il y a lieu de signaler que les terrains sont parfois considérés comme plats alors qu'ils présentent des pentes nécessitant des aménagements en amont et des typologies à mentionner dans les rapports. Il est primordial également de signaler que les concepteurs se sont accordés sur la forme urbaine à donner aux terrains libres objets d'extension de ces ZHUN. Une forme compacte avec îlots à cours assurant contiguïté et continuité urbaines, des alignements homogènes sur les voies avec mixité des fonctions. Seul bémol, l'absence une fois encore du parcellaire.

La rupture avec le modèle urbanistique éclaté semble enfin consommée. En théorie seulement car en pratique ce sont des constructions isolées qui ont fait place aux îlots à cours maintenant le décalage entre les plans dessiné et réalisé. Force est de croire que l'objectif principal de ces POS était de dégager du foncier urbanisable en reconduisant le modèle courant des ZHUN afin de satisfaire les besoins grandissants en logt et équipements que l'État n'arrivait pas à juguler à une période critique de l'histoire du pays. Il est clair qu'intervenir profondément sur la forme urbaine nécessiterait beaucoup trop de temps et de moyens, ce dont ne disposait pas l'État (encore moins de nos jours) devant constamment faire face à la crise du logt.

Une situation qui se voit perdurer dans le temps. En effet et au même titre que ces ZHUN, les premières nouvelles zones d'extension urbaine à Annaba à savoir Boukhadra III et El Bouni III sont situés à 3 km du chef lieu de Wilaya. Elles sont limitrophes et viennent en continuité de la ZHUN El Bouni ; à la lisière des réseaux : axe routier important, alimentation en énergie, en eau potable, etc. Elles sont grevées de LMT mais également de chaabas et anciennes carrières. La topographie est variable allant de 0% à plus de 30%. L'État et l'URBAN se disputaient la propriété, pour revenir au final à l'État. Terrains libres en majorité, ponctués de quelques baraques à Boukhadra III et d'une orangeraie à El Bouni III.

Pour prétendre à leur urbanisation, elles furent couvertes par des études de POS. Néanmoins, la demande accrue en logts (sociaux en l'occurrence) a fait que certains programmes conséquents furent intégrés et d'autres carrément lancés respectivement à Boukhadra III et El Bouni III alors que les POS étaient en cours.

La programmation commune aux deux (02) sites a donné lieu à près de 9.000 logts pour une population de plus de 53.500 habitants soit près de 2 fois la taille de la ZHUN/ville nouvelle El Bouni de 1975. Près de 12% sont affectés au LSP/LV et plus de 36% sont du type social loin des 70% ou 100% sociaux des ZHUN. Une baisse significative et porteuse d'espoir mais reste quand même conséquente pour une ville. Or lors de la mise en œuvre sur le terrain, ce pourcentage sera malheureusement revu à la hausse. Le programme d'équipements est varié et mis à jour. Certains sont de portée régionale essentiellement à El Bouni III auquel le PDAU

intercommunal Révision attribue un rôle central et fédérateur. Notons toutefois l'absence d'activités génératrices de plus d'emplois et de richesses que les équipements publics.

- La voirie hiérarchisée a été adaptée au terrain tantôt plat tantôt chahuté.
- Les îlots qui en découlent sont tour à tour réguliers ou irréguliers. Leur taille moyenne est urbaine ne dépassant pas les 2 ha. Cependant leur amplitude est variable. Elle vaut 26 fois (pour Boukhadra III) et 274 fois (pour El Bouni III) la petite valeur. Ces grands îlots sont destinés soit aux logts accompagnées d'un équipement de quartier indépendant ou à un grand équipement ; ce qui s'explique sur le plan fonctionnel.
- Le parcellaire a été introduit dans une zone sur deux mais de manière partielle sans englober la totalité.
- Quant aux constructions, les concepteurs sont partis sur l'idée de barres et tours habituelles mais fait nouveau : les îlots semi ouverts. Si la préfabrication a été abandonnée, la régularité des modèles architecturaux a engendré des espaces résiduels non exploités mais également uniformité et monotonie. Le recours au système constructif poteaux-poutres permettra en outre à ces récentes zones d'extension urbaine de prétendre éventuellement à des changements-réaménagements dans le futur.
- Les alignements existent par endroit mais sont hétérogènes et la contiguïté pas toujours de mise. Ce qui ne confère pas aux voies l'aspect de *rues*.
- Les commerces et services intégrés aux premiers niveaux de certains immeubles assurent une certaine mixité fonctionnelle.
- L'hypothèse émise quant à la cadence de réalisation est qu'elle avoisine celle des ZHUN malgré l'embellie financière qui a caractérisé cette période. Les travaux sont toujours en cours, une situation arrêtée au mois d'Août 2021.

Il y a lieu de signaler l'absence de la typologie individuelle. En outre, les centralités ponctuelle et linéaire qui se dégagent, sont malheureusement occupées par des logts sociaux. La densité a doublé comparativement à celle des ZHUN des années 1970. Elle est montée dans le meilleur des cas à près de 27% sauf qu'elle demeure toujours loin derrière celle des tissus classiques compacts qui oscillent comme signalé précédemment entre 50% et 70%. La

raison incombe entre autres aux prospects L qui avoisinent 2 fois H. La valeur réglementaire (**H = L**) figure pourtant dans le rapport (règlement des zones).

Concernant les droits à construire, ils s'appliquent difficilement aux tissus relativement lâches de ces zones d'extension en l'absence du parcellaire et d'alignements homogènes sur les voies-rues. De plus, la contiguïté des constructions est laissée à l'appréciation des futurs maîtres d'œuvre. L'absence du cachet obligatoire de ces deux critères fait que la continuité urbaine n'est pas assurée.

Au cours de leur mise en œuvre, les aménagements de ces récentes zones d'extension urbaine ont fait l'objet de modifications qui ont tantôt amélioré la forme urbaine, tantôt l'ont mise à mal en raison du déplacement/enterrement tardif des LMT et des modèles réguliers des bâtiments (à angle droit). Ces derniers, insérés dans des îlots irréguliers, engendrent des espaces résiduels et des alignements hétérogènes. Des tentatives de se libérer de l'angle droit existent pourtant, notamment au niveau des premiers programmes LV/AADL-2001 (1.490 logts/Sidi Achour) et la résidence Er'Razi/Plaine Ouest.



Programme AADL (Bd Belaid Belgacem – P.O./V2) face à l'hôpital psychiatrique Er'Razi : le traitement de l'angle s'est fait au niveau des trois premiers niveaux.
Source : Auteure, Octobre 2022.



Programme AADL 1490 logts/1646 (Bd Bouraoui A/Madjid – P.O.) : le traitement des angles s'est fait sur toutes les tours à chaque croisement de rues. Ce programme a fait l'objet d'une inauguration officielle en Mai 2007.
Source : Auteure, Octobre 2022.



Programme AADL 1490 logts/1646 (Bd Bouraoui A/Madjid – P.O.) : le traitement des angles s'est fait sur toutes les tours à chaque croisement de rues. Ce programme a fait l'objet d'une inauguration officielle en Mai 2007.
Source : Auteure, Octobre 2022.



Programme AADL 1490 logts/1646 (Bd Bouraoui A/Madjid – P.O.) : le traitement des angles s'est fait sur toutes les tours à chaque croisement de rues. Ce programme a fait l'objet d'une inauguration officielle en Mai 2007.
Source : Auteure, Octobre 2022.



Programme AADL 1490 logts/1646 (Bd Bouraoui A/Madjid – P.O.) : le traitement des angles s'est fait sur toutes les tours à chaque croisement de rues. Ce programme a fait l'objet d'une inauguration officielle en Mai 2007.
Source : Auteure, Octobre 2022.

NB : la largeur de l'axe (CW 22/A) est importante, les directions opposées sont séparées par un terre plein planté et les trottoirs sont conséquents. Cependant les arcades sont étroites, encombrées par les poteaux et les marchandises des magasins. La pente relativement douce a été prise en considération aussi bien au niveau des arcades que des trottoirs. Une expérience à méditer.

Si la taille moyenne des îlots des deux zones d'extension urbaine réunies est restée urbaine (1,56 ha), la densité a par contre diminué (20,22%) ; de même que le nombre de logts total qui tombe à près de 8.300 contrairement aux logts LSL/LPL et LSP/LV qui accusent une augmentation et passent respectivement à près de 43% et plus de 31%, des chiffres arrêtés au mois d'Août 2021. Ce qui dénote la demande croissante sur ces formules ; en cause le niveau socio économique des ménages. Quant aux logts promotionnels, ils dépassent à peine 2%. Près de 24% des logts programmés attendent d'être réalisés et seul l'avenir attestera si ces pourcentages évolueront encore ou non. S'agissant du parcellaire, il a tout simplement été supprimé renouant avec les anciennes pratiques des ZHUN. Quant aux équipements, ceux réalisés relèvent des secteurs de l'éducation, la santé, le commerce, la sûreté ainsi que de rares équipements administratif et social. Il faut savoir que plus d'un équipement sur deux est en attente de réalisation après seize années d'existence.

Des changements significatifs ont donc été opérés lors de la conception-réalisation de ces nouvelles zones d'extension urbaine à Annaba mais pas assez pour prétendre faire la *ville* au sens classique du terme. Les composants de la ville classique existent pour la plupart. Il manque **la manière** de les agencer entre eux à laquelle Ildefonso Cerdà a fait allusion. Et la construction continue malheureusement de mener le jeu inversant l'ordre conceptuel millénaire dans l'espoir d'un gain de temps, renvoyant l'image urbaine des ZHUN des années 1970. La raison incombe encore et toujours à la demande sans cesse accrue du logt (social en l'occurrence).

Le problème de la ville et donc de la forme urbaine est complexe et multidimensionnel. Prétendre le résoudre nécessiterait de s'attaquer à d'autres volets, socio économiques notamment. En effet, le niveau de vie des ménages algériens se dégrade de plus en plus quelque soit l'aisance financière à laquelle l'État est arrivé. 17% des algériens étaient considérés comme pauvres en 2012, 24% en 2014 et 35% en 2020. L'État compte depuis toujours sur les recettes des hydrocarbures pour répondre aux besoins des populations. Pour rappel 4 millions de logts ont été construits en 20 ans dont 1 logt sur 3 est du type social. Or, les crises successives de l'or noir font accumuler les reliquats poussant l'État et la société dans un engrenage sans fin et les avoirs du Trésor Public à l'usure.

Cette politique mono exportatrice a donc induit une politique économique et salariale faible et la paupérisation de larges couches de la société qui peinent à accéder au logement. Et le pays ne trouvera son salut qu'à travers la diversification de son économie. Les retombées financières apaiseront quelque peu les tensions laissant plus de temps aux autorités de mettre les bases d'une nouvelle doctrine post moderne à travers la rédaction d'un livre blanc qui expliquera clairement le modèle de ville auquel l'État algérien aspire. À travers également la refonte de la loi cadre 90/29 relative à l'aménagement et l'urbanisme qui devra mener à la production de tissus compacts des villes classiques à réconcilier avec les acquis de la vie moderne projetant les citoyens dans le futur. Des textes qui viendront s'accorder avec les recommandations du CEU qui s'est donné pour mission en 1998 de préparer une nouvelle charte d'Athènes plus appropriée pour le 21^{e} s. Ces recommandations portent notamment sur :

- Le retour aux formes urbaines traditionnelles en renouant avec la continuité du milieu urbain.
- La promotion des mixités sociale et fonctionnelle.
- L'abandon du développement à grande échelle.

D'autres chantiers tout aussi importants que la qualité urbaine qui reste tributaire de la qualité de la forme urbaine attendent tels que :

- la réhabilitation du vieux bâti des anciens centres,
- le devenir des ZHUN,
- l'inadaptation des logts construits avec la culture algérienne, des logts transformés sitôt habités,
- l'identité de l'architecture algérienne,
- les matériaux budgétivores en énergie été comme hiver,
- les catastrophes naturelles : inondations, tremblements, pollutions, etc.,
- etc.

Tant que la volonté politique du changement n'y est pas, ces chantiers aussi importants les uns que les autres seront constamment repoussés à plus tard tels la promesse d'Alger première capitale arabe en Afrique sans bidonvilles à l'horizon 2018. Les dessins de villes et constructions les plus beaux, les lois les plus pratiques ne serviront à rien tant que l'État continuera de s'attaquer aux effets de la crise du logement plutôt qu'à ses causes. Il devra en outre trouver les moyens de cette politique du changement.

BIBLIOGRAPHIE

I- OUVRAGES

1- Almi, S. (2002). *Urbanisme et colonisation, Présence française en Algérie*. Belgique : Pierre Mardaga éditeur.

2- Arnaud, L. (1959). *Bône…son Histoire…ses histoires*. Constantine, Algérie : Imprimerie Damremont.

3- Bendjelid, A., Brûlé, J.-C. et Fontaine J. (dir.). (2004). *Aménageurs et aménagés en Algérie*. Algérie : Éditions l'Harmattan.

4- Berry-Chikhaoui, I. et Deboulet, A. (dir.). (2000). *Les compétences des citadins dans le monde arabe, Penser, faire et transformer la ville*. Paris, France : Karthala Éditions.

5- Cataldo, H. (1999). *Bône de ma jeunesse, 1935-1962*. Nice, France : Éditions Gandini.

6- CNERU. (1989). *Grille théorique des équipements*. Alger, Algérie : Éditée par le Ministère de l'Urbanisme et de la Construction.

7- Dahmani, S. (1973). *Hippo Régius*. Alger, Algérie : Édité par le Ministère de l'Information et de la Culture, Sous-Direction des Beaux-Arts et Antiquités.

8- Dahmani, S. (1987). *Annaba, Ville d'histoire et de civilisation*. Annaba, Algérie : Édité par l'Office de la Culture.

9- Dahmani, S. (2014). *De Hippone / Buna à Annaba, Histoire de la fondation d'une métropole*. Constantine, Algérie : Araja Éditions.

10- Dhuys, J.-F. (1983). *L'architecture selon Émile Aillaud*. Paris, France : Dunod.

11- Dupont-Kerlan, É. et Moutard, L. (1994). *Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne, Démarches urbaines*. Paris, France : Presses de l'école nationale des Ponts et chaussées.

12- Edelmann, F. (2003). *Créer la ville, Paroles d'Architectes*. France : Le Monde / Éditions de l'Aube.

13- Flamand, J.-P. (2001). *Loger le peuple, Essai sur l'histoire du logement social*. Paris, France : Éditions La découverte.

14- Frankhauser, P. (1994). *La fractalité des structures urbaines*. Paris, France : Anthropos Éditions.

15- Gauthiez, B. (2003). *Espace urbain, Vocabulaire et morphologie*. Paris, France : Éditions du Patrimoine.

16- Gourdon, J.-L. (2001). *La rue, Essai sur l'économie de la forme urbaine*. France : Éditions de l'Aube.

17- Hadjiedj, A., Chaline, C., et Dubois-Maury, J. (dir.). (2003). *Alger, les nouveaux défis de l'urbanisation*. Algérie : l'Harmattan.

18- Hayer, D. (2005). *Fabriquer la ville autrement, Jean-Paul Baïetto (1940-1998) : portrait d'un aménageur*. Paris, France : Éditions Le Moniteur.

19- Maghraoui Chouguiat, N. (2006). *Quel habitat pour l'Algérie, La nouvelle ville de Constantine*. Constantine, Algérie : Éditions Média-Plus.

20- Masboungi, A. et Bourdin, A. (dir.). (2004). *Un urbanisme des modes de vie*. Paris, France : Éditions du Moniteur.

21- Merlin, P. et Choay, F. (1988). *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Paris Presses Universitaires de France.

22- Panerai, Ph., Depaule, J.-Ch. et Demorgon, M. (1999). *Analyse urbaine*. Marseille, France : Éditions Parenthèses.

23- Panerai, Ph., Castex, J. et Depaule, J.-Ch. (2004). *Formes urbaines, De l'îlot à la barre*. Marseille, France : Éditions Parenthèses.

24- Pelletier, J. et Delfante, Ch. (2000). *Villes et urbanisme dans le monde*. Lyon, France : Éditions Armand Colin.

25- Saffache, P. (2002). *Dictionnaire simplifié de l'aménagement*. Réunion : Ibis Rouge Éditions, Presses Universitaires Créoles/GEREC-F.

26- Saidouni, M. (2000). *Éléments d'introduction à l'urbanisme*. Alger, Algérie : Casbah Éditions.

27- Tétard, J.-P. (2002). *La nécessaire reconquête du projet urbain*. Union Européenne : Éditions l'Harmattan, Villes et Entreprises.

28- Tomas, F., Blanc, J.-N. et Bonilla, M. (2003). *Les grands ensembles, Une histoire qui continue*. France : Publications de l'Université de Saint-Étienne.

29- Union Agricole de l'Est Algérien. (1956). *La coopération agricole dans la région de Bône*. Bône, Algérie : Imprimerie Centrale.

30- Ministère de l'Urbanisme et de la Construction. (1989). *Les tissus urbains*. Colloque international-Oran (1-3 décembre 1987). Alger, Algérie : Enag/Éditions.

II- THÈSES ET MÉMOIRES

1- Laref, T. (2007). *Contribution à l'étude des grands ensembles, Bilan rétrospectif.* Mémoire de Magistère, Option Urbanisme. Université des Frères Mentouri, Constantine 1, Algérie.

2- Anbi A.-O. (2017). *Restauration d'une villa romaine antique dans le site archéologique d'Hippone - Cas de la villa du Minotaure*. Mémoire de Master II, Option TRCA. Université Badji Mokhtar Annaba, Algérie.

III- REVUES

1- *Les cahiers de science et vie*, *La ville au moyen âge*, (Décembre 2010/Janvier 2011), n° 120, Paris, France.

2- *Insanyat, Revue algérienne d'anthropologie et de sciences sociales*, (Mai-Août 1998), (Vol. II,2), n° 5.

3-Ministère de la Communication, Centre national de la documentation, de la presse et de l'information. *Les grands projets en Algérie, Secteur de l'Habitat et de l'Urbanisme,* (2010), n° 1, Alger, Algérie : Ed-Diwan.

IV- WEBOGRAPHIE

1- Conseil des ministres. *Programme de développement quinquennal 2010-2014*. **[en ligne]**. (24/05/2010) Disponible sur : <www.mae.gov.dz/images/sce/programme-quinquennal.pdf> (consulté le 02/05/2016).
2- Le portail d'information des cours du pétrole et du prix des carburants. *Prix du pétrole BRENT depuis 1990*. **[en ligne]**. (13/11/2013) Disponible sur : <http://www.prixdubaril.com/comprendre-petrole-cours-industrie/3892-prix-du-petrole-brut-brent-depuis-1990.html> (consulté le 30/08/2016).
3- icilome. *Bientôt près de 5.000 logements préfabriqués par an*. **[en ligne]**. Disponible sur : <https://mobile.icilome.com/news.asp?reg=AFRIQUE&id=16&idnews=795178> (consulté le 31/07/2022).
4- 15-38 Méditerranée. *En Algérie, l'ambitieuse politique « Capitale, zéro bidonville »*. **[en ligne]**. (14/02/2019) Disponible sur : <https://www.1538mediterranee.com/en-algerie-lambitieuse-politique-capitale-zero-bidonville/> (consulté le 31/07/2022).
5- ALGERIE ECO. *Logements sociaux, les tarifs de cession connus.* **[en ligne]**. (08/01/2019) Disponible sur : <https://www.algerie-eco.com/2019/01/08/logements-sociaux-les-tarifs-de-cession-connus/> (consulté le 07/06/2019).
6- Frick D. « *Éléments urbanophobes dans l'idéologie urbaine du mouvement moderne* ». **[en ligne]**. (08/03/2007). P. 1. Disponible sur : <www.ohp.univ-paris1.fr/Textes/Dieter.pdf> (consulté le 20/09/2017).

7- SFU. *Conseil Européen des Urbanistes European Council of Spatial Planners – ECTP-CEU*. **[en ligne]**. (26/02/2015) Disponible sur : <https://www.urbaniste.com/conseil-europeen-des-urbanistes/ > (consulté le 22/07/2022).
8- Wikipedia.org **[en ligne]**. (19/06/2022 : date de modification). Disponible sur : <https://fr.wikipedia.org/wiki/Ksar_Tafilelt> (consulté en Avril 2022).
9- Wikipedia.org [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://fr.wikipedia.org/wiki/%C3%8Elot_urbain#cite_note-5> (consulté en Mars 2019).
10- Wikipedia.org [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://en.wikipedia.org/wiki/Commissioners%27_Plan_of_1811> (consulté en Mai 2019).

11- Universalis.fr HOWARD EBENEZER (1850-1928). [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://www.universalis.fr/encyclopedie/ebenezer-howard/> (consulté le 01/04/2019).

12- wikipedia.org (20 juin 2022 : date de modification). [**en ligne**]. Disponible sur <https://fr.wikipedia.org/wiki/Zone_à_urbaniser_en_priorité> (consulté le 02/04/2019).

13- wikipedia.org (07 août 2022 : date de modification). [**en ligne**]. Disponible sur <https://fr.wikipedia.org/wiki/Pierre_Merlin> (consulté le 20/08/2019).

14- algerie-eco.com *Logements sociaux : les tarifs de cession connus*. (08 janvier 2019). [**en ligne**]. Disponible sur <https://www.algerie.eco.com/2019/01/08/logements-sociaux-les-tarifs-de-cession-connus/> (consulté le 07/06/2019).

15- Bellego, J., Cazin, M. et Fournier, J-B. *L'îlot ouvert de Christian de Portzamparc*. P 6. [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://www.academia.edu/29980408/LILOT_OUVERT_DE_CHRISTIAN_DE_PORTZAMPARC> (consulté en mai 2019).

16- fr.wikipedia.org *Pruitt-Igoe* (17 mars 2022 : date de modification). [**en ligne**]. Disponible sur <https://fr.wikipedia.org/wiki/Pruitt-Igoe> (consulté le 02/04/2019).
17- fr.wikipedia.org *Léon Krier*. (13 janvier 2022 : date de modification). [**en ligne**]. Disponible sur <http://fr.wikipedia.org/wiki/leon_krier> (consulté en Avril 2022).
18- universalis.fr Simon Texier. *KRIER Léon (1946).* [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <www.universalis.fr/encyclopedie/T020063/KRIER_L.htm> (consulté en Avril 2022).
19- larousse.fr [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/organicisme/56411> (consulté le 18/08/2022).
20- Ministère de l'Habitat, Direction de la planification et de la coopération. *Rapport succinct relatif à la préparation de la réunion ISTANBOUL + 5*. (2000). [**en ligne**]. Disponible sur <http://habitat3.org/wp-content/uploads/Istanbul/5-NR-2001-algeria.pdf> (consulté le 21/09/2017).
21- lkeria.com *Le logement social en Algérie, Logement Public Locatif LPL*. [**en ligne**]. (08/08/2018 : date de modification). Disponible sur <https://www.lkeria.com/Logement-Public-Locatif-LPL-Social.php> (consulté le 21/09/2017).

22- lkeria.com *LPA Algérie le nouveau prix, Logement promotionnel aidé*. [**en ligne**]. (02/04/2018 : date de modification). Disponible sur <https://www.lkeria.com/logement-public-Algerie.php> (consulté le 21/09/2017).
23- lkeria.com Logement locatif promotionnel : vers le lancement d'une concertation avec les promoteurs. [**en ligne**]. (03/02/2021). Disponible sur <https://www.lkeria.com/actualites/logement/logement-locatif-promotionnel-concertation/> (consulté en Juin 2022).
24- algerie-eco.com Abdelhamid Boudaoud. *La maitrise des statistiques concernant les logements inoccupés passe par un recensement rigoureux*. [**en ligne**]. (05/08/2020). Disponible sur <https://www.algerie-eco.com/2020/08/05/abdelhamid-boudaoud-la-maitrise-des-statistiques-concernant-les-logements-inoccupes-passe-par-un-recensement-rigoureux/> (consulté en Juin 2022).
25- radioalgerie.dz *Bendaoud : L'État va se désengager des programmes budgétisants de construction de logements*. [**en ligne**]. (10/05/2020). Disponible sur <https://www.radioalgerie.dz/news/fr/article/20200510/193334.html> (consulté en Août 2021).
26- Gounani, K. (2016). *Ménages-logements et structures familiales dans la wilaya d'Oran depuis 1966*. [**en ligne**]. Mémoire de Magister : Démographie. Université d'Oran 2. P 92. Disponible sur <https://ds.univ-oran2.dz:8443/bitstream/123456789/438/1/M%C3%A9nages-logements%20et%20structure%20familiale.pdf> (consulté en Août 2020).

27- algerie360.com *Logement en Algérie, Le taux d'occupation a considérablement bissé*. [**en ligne**]. (02/07/2012). Disponible sur <https://www.algerie360.com/logement-en-algerie-le-taux-doccupation-a-considérablement-baisse/> (consulté en Juin 2020).

28- Zerrouki, M.-A. et Tabet Aoul, W. Les nouvelles politiques de logement en Algérie : Quelles perspectives pour réduire la crise en Algérie. *Gouvernance et Économie Sociale*. [**en ligne**]. (01/09/2015). (Vol. 1, n° 1). PP 82-92. Disponible sur <https://www.asjp.cerist.dz> (consulté en Août 2020).

29- prixdubaril.com *Prix du pétrole BRENT depuis 1990*. [**en ligne**]. (13/11/2013). Disponible sur <http://www.prixdubaril.com/comprendre-petrole-cours-industrie/3892-prix-du-petrole-brut-brent-depuis-1990.html> (consulté le 30/08/2016).
30- urbanagendaplatform.org *Rapport national sur la mise en œuvre du Nouveau Programme pour les villes Algérie-2021*. [**en ligne**]. (Mars 2021). Disponible sur <https://www.urbanagendaplatform.org/sites/default/files/2021-06/Rapport%20Algerie-Nouveau%20Programme%20pour%20les%20Villes-NUA-mars%202021.pdf> (consulté le 23/08/2022).
31- djazairess.com *La crise sera jugulée en 2018*. [**en ligne**]. (Publié dans Horizons le : 13/10/2015). Disponible sur <www.djazairess.com/fr/horizons/173707> (consulté le 22/08/2016).

32- ONS. V[e] Recensement Général de la Population et l'Habitat. *Collections Statistiques N° 163/2011. Série S : Statistiques sociales*. [**en ligne**]. (Septembre 2011). Disponible sur < www.ons.dz/IMGpdf/armature_urbaine_2008.pdf> (consulté le 21/09/2017).
33- Ouramdane M. (2020). *Ministre de l'intérieur : 8,5 millions d'algériens vivent dans 15000 zones d'ombre*. [**en ligne**]. (10/05/2020) Disponible sur <www.algerie-eco.com/2020/05/10/ministre-de-linterieur-85-millions-dalgeriens-vivent-dans-15000-zones-dombre/> (consulté en mai 2020).
34- aps.dz *Habitat : Un nouveau programme d'un million de logement pour la période 2020-2024*. [**en ligne**]. (19.01/2020). Disponible sur <https://www.aps.dz/economie/100315-habitat-un-nouveau-programme-d-un-million-de-logements-pour-la-periode-2020-2024> (consulté en Septembre 2021).
35- lkeria.com *Le logement en Algérie : Bilan de Bouteflika en matière de logement*. [**en ligne**]. (25/03/2014). Disponible sur <http://www.lkeria.com/actualité/logement/bilan-bouteflika-logement-en-algerie> (consulté le 22/09/2017).
36- Foura, M. et Y. Ville nouvelle ou ZHUN à grande échelle ? L'exemple d'Ali Mendjeli. *Les Annales de Recherche Urbaine*. [**en ligne**]. (2005). 98. PP 122-126. Disponible sur <https://www.persee.fr/doc/aru_0180-930x_2005_num_98_1_2606> (consulté en Septembre 2021).
37- aps.dz *Le taux de chômage en hausse à plus de 12% en avril 2017*. [**en ligne**]. (12/08/2017). Disponible sur <https://www.aps.dz/economie/61642-le-taux-de-chomage-en-hausse-a-plus-de-12-en-avril-2017> (consulté le 22/09/2017).
38- algerie-eco.com Ceux restés fermés seront vendus aux enchères : Les 100 locaux du Président, un fiasco monumental. [**en ligne**]. (07/07/2017). Disponible sur <https://www.algerie-eco.com/2017/07/07/restes-fermes-seront-vendus-aux-encheres-100-locaux-president-fiasco-monumental/> (consulté le 22/07/2019).
39- mae.gov.dz *Programme de développement quinquennal 2010-2014, Communiqué du Conseil des Ministres*. [**en ligne**]. (24/05/2010). Disponible sur <www.mae.gov.dz/images/sce/programme-quinquennal.pdf> (consulté le 02/05/2016).
40- fr.wikipedia.org *City Beautiful*. [**en ligne**]. (13/05/2022 : date de la dernière modification). Disponible sur <https://fr.wikipedia.org/wiki/City_Beautiful> (consulté en Juillet 2022).
41- afrik.com *Tunis restitue à Alger la Gorgone d'Hippone*. [**en ligne**]. (08/04/2014). Disponible sur <www.afrika.com/tunis-restitue-a-alger-la-gorgone-d-hippone> (consulté en Septembre 2017).

42- wikipedia.org *Transformations de Paris sous le Second Empire*. [**en ligne**]. (17/07/2022 : date de la dernière modification). Disponible sur <https://fr.wikipedia.org/wiki/Transformations_de_Paris_sous_le_Second_Empire (consulté le 11/04/2019).

43- Amrane, M. (n.d.). *Le logement social en Algérie - Les objectifs et les moyens de production*. [**en ligne**]. (Mémoire de Magistère). Option Urbanisme. Université Mentouri, Constantine, Algérie. P 115. Format PDF. Disponible sur <

http://archives.umc.edu.dz/bitstream/handle/123456789/7563/1/AMR4864.pdf?sequence=1> (consulté le 09/09/2022).

44- Cote, M. et Camp, G. Annaba (Hippone-Bône). *Encyclopédie Berbère*. [**en ligne**]. (1988). N° 5. PP 674-685. Disponible sur <http://journals.openedition.org/encyclopedieberbere/2511> (consulté le 09/12/2017).
45- fr.wikipedia.org *Restructuration*. [**en ligne**]. (18/03/2021 : date de la dernière modification). Disponible sur <http://fr.wikipedia.org/wiki/restructuration> (consulté le 16/12/2017).
46- calameo.com [**en ligne**]. Disponible sur < http://www.calameo.com/books/000899869b3bd3c0d9ac0> (consulté le 18/07/2018).
47- algerie-eco.com *Logements sociaux : les tarifs des logements sociaux connus*. [**en ligne**]. (le 08/01/2019). Disponible sur <https://www.algerie-eco.com/2019/01/08/logements-sociaux-les-tarifs-de-cession-connus/> (consulté le 07/06/2019).
48- lestrepublicain.com *Drâa Errich. 288 logements sociaux distribués*. [**en ligne**]. (Le 24/04/2019). Disponible sur <www.lestrepublicain.com/index.php/annaba/item/9013126-288-logements-sociaux-distribues> (consulté en Août 2020).
49- algeria-watch.org *Les algériens de plus en plus pauvres*. [**en ligne**]. (Le 27/06/2016). https://www.algeria-watch.org/?p=12685 (consulté en avril 2020).
50- ons.dz *DEMOGRAPHIE ALGERIENNE 2014*. [**en ligne**]. (Mars 2015). Disponible sur <https://www.ons.dz/IMG/pdf/Demographie_algerienne_2014.pdf> (consulté en avril 2020).
51- inter-lignes.com *Abdelmadjid Tebboune rencontre la presse sans évoquer les questions sensibles*. [**en ligne**]. (Le 23/01/2020). Disponible sur <https://www.inter-lignes.com/abdelmadjid-tebboune-rencontre-la-presse-sans-evoquer-les-questions-sensibles-texte-integral/> (consulté en avril 2020).
52- lesavoire.over-blog.com *L'intégralité de la plateforme du congrès de la Soummam du 20/08/1956*. [**en ligne**]. (Le 22/08/2016). Disponible sur <https://www.lesavoire.over-blog.com/2016/08/l-integralite-de-la-plateforme-du-congres-de-la-soummam-du-20-aout-1956.html> (consulté en avril 2020).
53- aps.dz *Temmar : Plus de 3,6 millions de logements réalisés entre 1999 et 2018*. [**en ligne**]. (Le 21/06/2018). Disponible sur <https://www.aps.dz/economie/75380-temmar-plus-de-3-6-millions-de-logements-realises-entre-1999-et-2018#:~:text=ALGER%20%2D%20Le%20ministre%20de%20l,de%20DA%20dont%204.615%20milliards> (consulté en mai 2020).
54- imf.org Ravallion, M. (Décembre 2012). *Le monde en développement réévalue la notion de pauvreté. Une notion relative*. [**en ligne**]. Disponible sur https://www.imf.org/external/plus/ft/fandd/fre/2012/12/pdf/ravallion.pdf (consulté en avril 2020).
55- banquemondiale. org *Comprendre la pauvreté*. [**en ligne**]. (2020). Disponible sur https://www.banquemondiale.org/fr/understanding-poverty#:~:text=L'extr%C3%AAme%20pauvret%C3%A9%20a%20connu,environ%20700%20millions%20en%202015 (consulté en mai 2020).

56- ons.dz *SALAIRES (Chapitre III)*. [**en ligne**]. (2011). Disponible sur < https://www.ons.dz/IMG/pdf/CH3-SALAIRES.pdf> (consulté en avril 2020).

57- ons.dz *Résultats de l'enquête nationale sur les salaires auprès des entreprises Mai 2010*. [**en ligne**]. (Avril 2012) (N° 598). Disponible sur < https://www.ons.dz/IMG/pdf/Publication_finale_enq.salaires_2010_.pdf> (consulté en avril 2020).

58- ons.dz *Résultats de l'enquête annuelle sur les salaires auprès des entreprises Mai 2014*. [**en ligne**]. (Date de publication : juillet 2015). (N° 708). Disponible sur < https://www.ons.dz/IMG/pdf/salaire2014.pdf (consulté en avril 2020).

59- aps.dz *Légère hausse à 41.000 DA du salaire mensuel moyen en Algérie en 2018*. [**en ligne**]. (Date de publication : 22/12/2019). Disponible sur < https://www.aps.dz/economie/99248-legere-hausse-a-41000-da-du-salaire-mensuel-moyen-en-algerie-2018> (consulté en avril 2020).

60- algeria-watch.org 55.000 DA, le minimum vital … [**en ligne**]. (Le 30/09/2014). (Cité par El Watan. 29/09/2014. *Étude sur le revenu mensuel des ménages. 55.000 DA, le minimum vital …*) Disponible sur <https://algeria-watch.org/?p=13396> (consulté en avril 2020).

61- lematindalgerie.com *Le pouvoir d'achat des algériens laminé par l'inflation*. [**en ligne**]. (06/12/2018). Disponible sur <https://www.lematindalgerie.com/le-pouvoir-dachat-desalgeriens-lamine-par-linflation> (consulté en avril 2020).

62- algerie-eco.com *Salaires bloqués, prix en hausse : le pouvoir d'achat des algériens en déclin*. [**en ligne**]. (25/06/2018). Disponible sur <https://www.algerie-eco.com/2018/06/25/Salaires-bloques-prix-en-hausse-le-pouvoir-dachat-des-algeriens-en-declin/> (consulté en avril 2020).

63- ons.dz *Résultats de l'enquête annuelle sur les salaires auprès des entreprises Mai 2012*. [**en ligne**]. (septembre 2013). (N° 643). Disponible sur < https://www.ons.dz/IMG/pdf/SALAIRES_2012-2.pdf> (consulté en mai 2020).

64- ecomnewsmed.com *Les algériens ont-ils un pouvoir d'achat trop bas ?* [**en ligne**]. (27/06/2017). Disponible sur <https://www.ecomnewsmed.com/article/2261/les-algeriens-ont-ils-un-pouvoir-dachat-trop-bas-> (consulté en juin 2020).

65- marevuedepressedz.com *Avec 308 euros de salaire moyen, l'Algérien l'employé le plus mal payé du monde. Étude comparative*. [**en ligne**]. (24/12/2019). Disponible sur < www.marevuedepressedz.com/2019/12/24/avec-308-euros-de-salaire-moyen-lalgerien-lemploye-le-plus-mal-paye-du-monde-etude-comparative/> (consulté en juin 2020).

66- Boutaleb K. La problématique de l'équité salariale en Algérie. P 55. *Les publications de la Recherche Gouvernance & Economie Sociale*. N° 01. Septembre 2015. Algérie. [**en ligne**].

Disponible sur <https://www.asjp.cerist.dz/en/downArticle/331/1/1/40382> (consulté le 24/09/2022).

67- insee.fr *Insee en bref Pour comprendre … La mesure de la pauvreté.* [**en ligne**]. (Le 01/01/2012). Disponible sur <www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/2416930/insee-en-bref-pauvreté.pdf> (consulté en mai 2020).
68- liberté-algerie.com *Montée inquiétante de la pauvreté en Algérie*. [**en ligne**]. (Le 03/05/2021). Disponible sur <https://www.liberte-algerie.com/contribution/montee-inquietante-de-la-pauvrete-en-algerie-358198#:~:text=L'analyse%20des%20diff%C3%A9rentes%20donn%C3%A9es,de%208%20millions%20en%202020> (consulté le 24/09/2022).

69- ons.dz Statistiques sur l'environnement. *Collections statistiques n° 177/2013, Série C : Statistiques Régionales et Cartographie*. [**en ligne**]. (Février 2015). Disponible sur < www.ons.dz/IMG/pdf/C_S_Num_172_Environfinal_okok.pdf> (consulté en juin 2020).

70- fr.wikipedia.org *Économie de la Grèce*. [**en ligne**]. (13/09/2022 : date de la dernière modification). Disponible sur <www.fr.wikipedia.org/wiki/Economie_de_la_grece> (consulté en mai 2020).
71- cairn.info La crise grecque et le précédent argentin. [**en ligne**]. (20/06/2012 : date de mise en ligne). *Regards croisés sur l'économie*. (N° 11). (2012). Disponible sur <www.cairn.info/revue-regards-croises-sur-l-economie-2012-1-page-40.htm> (consulté en mai 2020).
72- fr.wikipedia.org *Économie de la Roumanie*. [**en ligne**]. (27/08/2022 : date de la dernière modification). Disponible sur <www.fr.wikipedia.org/wiki/Economie_de_la_Roumanie> (consulté en mai 2020).
73- 1538mediterranee.com *En Égypte : les villes du désert désertées*. [**en ligne**]. (Publié le : 27/08/2018. Date de mise à jour le : 17/10/2020). Disponible sur >https://www.1538mediterranee.com/egypte-des-villes-nouvelles-mais-desertees/#:~:text=Depuis%20les%20ann%C3%A9es%201970%2C%20des,dignes%20%C2%BB%20dans%20ces%20nouvelles%20cit%C3%A9s> (consulté le 26/09/2022).
74- fr.wikipedia.com *Économie de l'Espagne*. [**en ligne**]. (26/06/2022 : date de la dernière modification). Disponible sur <https://fr.wikipedia.org/wiki/%C3%89conomie_de_l%27Espagne> (consulté le 26/09/2022).
75- fr.wikipedia.org *Économie de la Tchéquie*. [**en ligne**]. (31/08/2022 : date de la dernière modification). Disponible sur <https://fr.wikipedia.org/wiki/%C3%89conomie_de_la_Tch%C3%A9quie> (consulté en mai 2020).
76- ec.europa.eu eurostat communiqué de presse : *Tendance à la baisse pour la proportion de personnes menacées de pauvreté ou d'exclusion sociale dans l'UE*. [**en ligne**]. N° 158/2019 (16/10/2019). Disponible sur <www.ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/10163476/3-16102019-CP-FR.pdf/8a98a29f-c593-d204-841b-fbdaaba3dd8a> (consulté en juin 2020).

77- socialgerie.net L'économie algérienne et la crise mondiale : Quelles solutions ? *LA NATION*. [**en ligne**]. (25/10/2011). Disponible sur <www.socialgerie.net/spip.php?article623> (consulté en mai 2020).
78- fr.wikipedia.org *Économie de l'Algérie*. [**en ligne**]. (19/09/2022 : date de la dernière modification). Disponible sur <www.fr.wikipedia.org/wiki/Economie_de_l%27Algerie> (consulté en juin 2020).
79- bank-of-algeria.dz *Évolution de la dette extérieure de l'Algérie 1991-2001*. [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <www.bank-of-algeria.dz/html/evoldette.htm#:~:text=Bank%20Of%20Algeria%20%2D%20Banque%20d'Alg%C3%A9rie&text=Tel%20que%20le%20montre%20le,6%2C642%20milliards%20de%20dollars%20US.
80- mae.gov.dz *Indicateurs économiques 2013*. [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <www.mae.gov.dz/image/sce/documents/indicateurs%20economiques%202013.pdf> (consultés en juin 2020).
81- algeria-watch.org *L'Algérie se met à l'abri de la crise des subprimes*. [**en ligne**]. (13/12/2009). Disponible sur <www.algeria-watch.org/?p=14626> (consulté en mai 2020).
82- bank-of-algeria.dz *Rapport d'activité 2008, Chapitre V : Finances publiques*. [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <www.bank-of-algeria.dz/pdf/rapportba08/chap0508.pdf> (consulté en juin 2020).
83- bank-of-algeria.dz *Rapport d'activité 2012, Chapitre V : Finances publiques*. [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <www.bank-of-algeria.dz/pdf/rapportba2012/chap5_2012.pdf> (consulté en juin 2020).
84- fr.wikipedia.org *Économie de l'Algérie*. [**en ligne**]. (19/09/1022 : date de la dernière modification). Disponible sur <www.fr.wikipedia.org/wiki/Economie_de_l%27Algerie> (consulté en juin 2020).
85- Achour, T.-Y. (2013). *L'analyse de la croissance économique en Algérie*. (Thèse de Doctorat es Sciences). Finances publiques. Université Abou Bakr Belkaid, Tlemcen, Algérie. P 29. Disponible sur <http://dspace.univ-tlemcen.dz/bitstream/112/4433/1/Achour-tani-yamna.doc.pdf> (consulté en juin 2020).
86- banquemondiale.org *Selon la Banque mondiale, la pauvreté dans le monde devrait passer pour la première fois sous la barre des 10%*. [**en ligne**]. (04/10/2015). Disponible sur <https://www.banquemondiale.org/fr/news/press-release/2015/10/04/world-bank-forecasts-global-poverty-to-fall-below-10-for-first-time-major-hurdles-remain-in-goal-to-end-poverty-by-2030> (consulté en mai 2020).
87- algerie-eco.com *Ministre de l'intérieur : 8,5 millions d'Algériens vivent dans 15000 zones d'ombre*. [**en ligne**]. (10/05/2020). Disponible sur www.algerie-eco.com/2020/05/10/ministre-de-linterieur-85-millions-dalgeriens-vivent-dans-15000-zones-dombre/ (consulté en Mai 2020).
88- elmoudjahed.dz *Les zones d'ombre à Annaba, Bir El-Merdja et Beni Hamza : Panser les plaies de la pauvreté*. [**en ligne**]. (06/12/2021). Disponible sur <https://www.elmoudjahid.dz/fr/reportages/les-zones-d-ombre-a-annaba-bir-el-merdja-et-beni-hamza-panser-les-plaies-de-la-pauvrete-175653> (consulté le 05/10/22022).

89- prixdubaril.com *Actualités du pétrole en Algérie, prix du Sahara Blend et analyses du marché pétrolier Algérien*. [**en ligne**]. (20/01/2021 : date de mise à jour). Disponible sur < www.prixdubaril.com/petrole-index/petrole-algerie.html> (consulté en juin 2020).
90- Benicourt, E. La pauvreté selon le PNUD et la Banque mondiale. *Études rurales*. [**en ligne**]. (2001). N° 159-160. PP 35-54. Disponible sur <https://journals.openedition.org/etudesrurales/68> (consulté en mai 2020).
91- lemonde.fr *Algérie : pays riche, peuple pauvre*. [**en ligne**]. (04/12/2007). Disponible sur <www.lemonde.fr/afrique/article/2007/12/04/l-algerie-un-pays-riche-au-peuple-pauvre_985664_3212.html> (consulté en juin 2020).
92- djazairess.com Mebtoul, A/R. *Quelle politique de l'emploi et des salaires pour l'Algérie ?* [**en ligne**]. (07 et 08/11/2007). Disponible sur <https://www.djazairess.com/fr/lemaghreb/6705> (consulté le 06/10/2022).
93- Mebtoul. A. (2011). Une bonne année 2011. *Le Maghreb, le quotidien de l'économie*, 17/01/2011. (**Cité par** : Boutaleb, K. (2015). La problématique de l'équité salariale en Algérie. Les publications de la Recherche Gouvernance & Économie Sociale. [**en ligne**]. (Septembre 2015). N° 1. PP 31-57. Disponible sur <https://www.asjp.cerist.dz/en/downArticle/331/1/1/40382> (consulté en juin 2020)).
94- laddh-algerie.org *Un algérien sur trois vit en dessous du seuil de pauvreté*. [**en ligne**]. (17/10/2007). Disponible sur <www.laddh-algerie.org/?p=88lang%3Df&lang=fr> (consulté en juin 2020).
95- lematindz.net *41% des dépenses proviennent de 10% de la population aisée algérienne*. [**en ligne**]. (11/11/2013). Disponible sur <www.lematindz.net/news/12852-41-des-depenses-proviennent-de-10-de-la-population--aisée-algerienne.html> (consulté en juin 2020).
96- countryeconomy.com *Algérie – Salaire minimum national*. [**en ligne**]. (n.d.). Disponible sur <https://fr.countryeconomy.com/marche-du-travail/salaire-minimum-national/algerie> (consulté le 13/10/2022).

V- ÉTUDES D'URBANISME

1- AUA Hafiane, A/R. (2002). *Phase I, POS Vieille Ville-Annaba*. Algérie.

2- AUA Hafiane, A/R. (2006). *Phase I, PDAU Berrahal*. Annaba, Algérie.

3- BET Harbi Halassi, Houria. (1998). *Phase A, POS Boukhadra II*. Guelma, Algérie.

4- BET Harbi Halassi, Houria. (2003). *Phase II, POS Boukhadra II*. Guelma, Algérie.

5- BET Harbi Halassi, Houria. (2003). *Phase III, POS Boukhadra II*. Guelma, Algérie.

6- BET Mila. (2002). *Phase I, POS Boukhadra III*. Mila, Algérie.

7- BET Mila. (2006). *Rapport Phase III, POS Boukhadra III*. Mila, Algérie.

8- BET Mila. (2003). *Phase I, POS Plaine Ouest*. Mila, Algérie.

9- BET Mila. (2007). *Rapport de présentation Phase III, Levée des réserves POS Plaine Ouest*. Mila, Algérie.

10- BET Mila. (2011). *Phase III, POS Plaine Ouest*. Mila, Algérie.

11- BET Mila. (2003). *Phase III, POS Boukhadra I*. Mila, Algérie.

12- CADAT. (1975). *Phase C, PUD (Annaba, El Hadjar, Séraïdi).* Annaba, Algérie.

13- CADAT. (1986). *Rapport d'actualisation du PUD (Annaba, El Hadjar, Séraïdi)*. Annaba, Algérie.

14- CADAT. (Mai 1975). *Dossier de création de la ZHUN HIPPONE I.* Annaba, Algérie.

15- CADAT. (Juin 1975). *Dossier de concertation de la ZHUN HIPPONE I*. Annaba, Algérie.

16- CADAT. (1975). *Rapport d'orientation El Bouni – Plaine Ouest*. Annaba, Algérie.

17- CADAT. (1975). *Dossier d'exécution de la ZHUN Plaine Ouest*. Annaba, Algérie.

18- CADAT. (1979). *Dossier de création de la ZHUN HIPPONE II*. Annaba, Algérie.

19- CADAT. (1980). *Dossier de concertation (aménagement), Restructuration des quartiers de Bouhamra (Boukhadra).* Annaba, Algérie.

20- CADAT. (1986). *Dossier de création de la ZHUN Boukhadra*. Annaba, Algérie.

21- URBAN. (1994). *Phase I, PDAU intercommunal (Annaba, El Bouni, Sidi Amar, El Hadjar).* Algérie.

22- URBAN. (1998). *Phase III, PDAU intercommunal (Annaba, El Bouni, Sidi Amar, El Hadjar).* Algérie.

23- URBAN. (2004). *Phase I, PDAU intercommunal Révision (Annaba, El Bouni, Sidi Amar, El Hadjar).* Algérie.

24- URBAN (2006). *Phase III, PDAU intercommunal Révision (Annaba, El Bouni, Sidi Amar, El Hadjar).* Algérie.

25- URBAN. (1994). *Phases I et II, POS El Bouni*. Annaba, Algérie.

26- URBAN. (1999). *Phase III, POS El Bouni*. Annaba, Algérie.

27- URBAN. (2007). *Phase I, El Bouni III*. Annaba, Algérie.

28- URBAN. (2009). *Rapport Phase III, POS El Bouni III*. Annaba, Algérie.

29- URBAN. (2018). *Phase I, POS Boukhadra I Révision*. Annaba, Algérie.

30- URBAN. (2019). *Recollement Boukhadra III, El Bouni III*. Annaba, Algérie.

VI- TEXTES RÈGLEMENTAIRES

1- Ordonnance n° 67/281 du 20/12/1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels, JORADP n° 07 du 23/01/1968.
2- Ordonnance n° 74/02 du 16/01/1974 portant institution du SNMG, JORADP n° 08 du 25/01/1974.
3- Ordonnance n° 74/26 du 20/02/1974 portant constitution des réserves foncières communales, JORADP n° 19 du 05/03/1974.
4- Ordonnance n° 75/74 du 12/11/1975 portant établissement du cadastre général, JORADP n° 92 du 18/11/1975.
5- Loi n° 62/157 du 31/12/1962 tendant à la reconduction jusqu'à nouvel ordre de la législation en vigueur, JORADP n° 02 du 11/01/1963.
6- Loi n° 90/11 du 21/04/1990 relative aux relations du travail, JORADP n° 17 du 25/04/1990. Modifiée et complétée par l'ordonnance n° 96/21 du 09/07/1996, JORADP n° 43 du 10/07/1996.
7- Loi n° 90/25 du 18/11/1990 relative à l'orientation foncière, JORADP n° 49 du 18/11/1990.

8- Loi 90/29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, JORADP n° 52 du 02/12/1990. Modifiée et complétée par la loi 04/05 du 14/08//2004, JORADP n° 51 du 15/08/2004.
9- Loi 91/11 du 27/04/1991 relative à l'expropriation pour utilité publique, JORADP n° 21 du 08/05/1991.

10- Loi 06/06 du 20/12/2006 portant loi d'orientation de la ville, JORADP n° 15 du 12/03/2006.

11- Loi n° 18/18 du 27/12/2018 portant loi de finances pour 2019, JORADP n° 79 du 30/12/2018.
12- Décret législatif n° 94/03 du 11/04/1994 complétant la loi 90/11 du 21/04/1990 relative aux relations de travail, JORADP n° 20 du 13/04/1994.
13- Décret exécutif n° 91/175 du 28/05/1991 définissant les règles générales d'aménagement d'urbanisme et de construction, JORADP n° 26 du 01/06/1991.
14- Décret exécutif n° 91/177 du 28/05/1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme ainsi que le contenu des documents y afférents, JORADP n° 62 du 01/06/1991. Modifié et complété par le décret exécutif n° 05/317 du 10/09/2005, JORADP n° 62 du 11/09/2005.

15- Décret exécutif n° 91/178 du 28/05/1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents, JORADP n° 62 du 01/06/1991. Modifié et complété par le décret exécutif n° 05/318 du 10/09/2005, du 10/09/2005, JORADP n° 62 du 11/09/2005.

16- Décret exécutif n° 98/195 du 07/06/1998 fixant la liste du premier lot d'entreprises publiques à privatiser, JORADP n° 41 du 10/06/1998.

17- Décret exécutif n° 08/142 du 11/05/2008 fixant les règles d'attribution du logement public locatif, JORADP n° 24 du 11/05/2008.

18- Décret exécutif n° 11/237 du 09/07/2011 portant déclassement des terres agricoles affectées pour la réalisation de logements publics et des équipements d'accompagnement dans certaines wilayas, JORADP n° 39 du 13/07/2011.

19- Décret exécutif n° 11/239 du 09/07/2011 portant déclaration d'utilité publique l'opération relative à la réalisation de logements et d'équipements d'accompagnement dans certaines wilayas, JORADP n° 39 du 13/07/2011.

20- Décret exécutif n° 16/258 du 10/10/2016 définissant les modalités de création et de délimitation des délégations communales, JORADP n° 61 19/10/2016.

21- Décret n° 83/666 du 12/11/1983 fixant les règles relatives à la co-propriété et à la gestion des immeubles collectifs, JORADP n° 47 du 15/11/1983.

22- Décret n° 83/684 du 26/11/1983 fixant les conditions d'intervention sur le tissu urbain existant, JORADP n° 49 du 29/11/1983.

LISTE DES PLANS

NUMÉRO	INTITULÉ	PAGE
Plan 1	Plan de la ville de Timgad (Algérie)	17
Plan 2	Plan de la ville de Millet (Asie)	20
Plan 3	Plan de la ville de Damas (Syrie)	22
Plan 4	Plan de la ville de Florence (Italie)	29
Plan 5	Plan de la ville de Bamberg (Allemagne)	30
Plan 6	Place des Vosges et Vendôme (France)	36
Plan 7	1er plan de Philadelphie (États Unis)	43
Plan 7 bis	Plan de New York (États Unis)	44
Plan 7 ter	Plan du quartier de Manhattan (New York-États Unis)	45
Plan 8	La Saline de Chaux ou la cité idéale (Doubs-France)	48
Plan 9	Paris, travaux de rénovation urbaine	50
Plan 9 bis	L'îlot Haussmannien rectangulaire et l'îlot à cours	53
Plan 10	Letchworth (Angleterre)	55
Plan 11	Le close	56
Plan 12	Projet de restructuration d'un quartier à Paris	59
Plan 12 bis	Le Plan Voisin pour Paris	59
Plan 13	La Cité radieuse du Corbusier (Meaux-France)	60
Plan 14	La Grande Borne à Grigny (Essonne-France)	66
Plan 15	Toulouse, la Garonne et le Mirail (France)	70
Plan 16	Schéma fondateur du Mirail	72
Plan 16 bis	Le Plan Cerdà pour l'extension de Barcelone (Espagne)	97
Plan 16 ter	L'îlot Cerdà à pans coupés	97
Plan 17	Reconstitution du plan d'Hippone (Annaba-Algérie)	163
Plan 18	Reconstitution du plan du Forum (Hippone-Annaba-Algérie)	164

Plan 19	RDC de la villa du Minotaure (Hippone-Annaba-Algérie)	166
Plan 20	Relevé de la mosaïque de la villa du Minotaure (Hippone-Annaba-Algérie)	167
Plan 22	Plan d'Annaba en 1832	173
Plan 23	Redressement des voies après 1832 (Bône-Annaba-Algérie)	175
Plan 24	Percement de nouvelles voies après 1844 (Bône-Annaba-Algérie)	175
Plan 25	Bône (Annaba) en 1880	177
Plan 27	Bône (Annaba) en 1837	182
Plan 28	Bône (Annaba) en 1928 : trame viaire	183
Plan 29	Bône (Annaba) en 1928 : découpages fonciers	184
Plan 30	Bône (Annaba) en 1955	185
Plan 31	Repérage des zones d'Annaba (PUD Annaba, Séraïdi, El Hadjar)	190
Plan 32	Scénario d'aménagement : ZHUN El Bouni (Annaba)	194
Plan 33	Plan de la voirie : ZHUN El Bouni (Annaba)	197
Plan 34	Plan des multi-réseaux : ZHUN El Bouni (Annaba)	199
Plan 35	L'évolution de la ZHUN El Bouni (Annaba) à travers les programmes de logements	200
Plan 36	Répartition de l'emploi industriel et commercial à Annaba en 1973	202
Plan 37	Plan réglementaire du PDAU intercommunal de 1998 (Partie El Bouni, Bouzaaroura, Boukhadra)	204
Plan 38	État des lieux : POS El Bouni	208
Plan 39	Plan des réseaux : POS El Bouni	210
Plan 39 bis	Plan des réseaux (bis) : POS El Bouni	211
Plan 40	Principes d'aménagement : POS El Bouni	216
Plan 40 bis	État des lieux avec les points d'intervention sur la voirie : POS El Bouni	218
Plan 41	Plan d'aménagement : POS El Bouni	220
Plan 42	Tentative d'alignement sur des axes structurants (Bd du 1er Novembre et Bd Bouzaaroura) : POS El Bouni	227

Plan 43	Plan de situation : ZHUN Plaine Ouest (Annaba)	232
Plan 44	Plan d'aménagement : ZHUN Plaine Ouest I	237
Plan 46	Trame viaire de la ZHUN Plaine Ouest I	239
Plan 47	Trame bâtie de la ZHUN Plaine Ouest I	240
Plan 48	État de fait : POS Plaine Ouest	243
Plan 49	Programme des logements réalisés : POS Plaine Ouest	246
Plan 50	Plan de composition urbaine : POS Plaine Ouest	256
Plan 51	Plan de situation : ZHUN Boukhadra (Annaba)	259
Plan 52	Schéma de développement d'Annaba : PUD Annaba, Séraïdi, El Hadjar	260
Plan 53	État des lieux (baraques) : ZHUN Boukhadra	261
Plan 54	Servitudes, contraintes et déclivités : ZHUN Boukhadra	263
Plan 55	Plan de situation : ZHUN El Bouni, Plaine Ouest et Boukhadra	264
Plan 56	Liaisons urbaines : ZHUN Boukhadra	267
Plan 57	Zoning : ZHUN Boukhadra et de son extension	268
Plan 58	Plan d'aménagement détaillé : ZHUN Boukhadra	269
Plan 59	Trame viaire : ZHUN Boukhadra	270
Plan 60	Trame bâtie : ZHUN Boukhadra	273
Plan 61	État des lieux : POS Boukhadra II	276
Plan 62	Plan de la stratégie urbaine : POS Boukhadra II	279
Plan 63	Plan d'aménagement : POS Boukhadra II	285
Plan 64	Projet de restructuration du quartier Bouhamra (rebaptisé Boukhadra) durant les années 1980 : État des lieux	284
Plan 65	Projet de restructuration du quartier Bouhamra (rebaptisé Boukhadra) durant les années 1980 : Plan d'aménagement	285
Plan 66	État des lieux : POS Boukhadra I	288
Plan 67	Schéma de principe : POS Boukhadra I	294
Plan 68	Plan de composition urbaine (voirie principale) : POS Boukhadra I	295
Plan 69	Plan de composition urbaine : POS Boukhadra I	296

Plan 70	État des lieux : POS Boukhadra I révision	299
Plan 71	Règlement par secteur (ville d'El Bouni) : PDAU Intercommunal (Annaba, El Bouni, Sidi Amar, El Hadjar) Révision	310
Plan 72	Carte des POS (ville d'El Bouni) : PDAU Intercommunal (Annaba, El Bouni, Sidi Amar, El Hadjar) Révision	311
Plan 73	Plan de situation : Zone d'extension Boukhadra III	312
Plan 74	Levé topographique : Zone d'extension Boukhadra III	316
Plan 75	Trame viaire de la zone d'extension Boukhadra III	317
Plan 76	Trame bâtie de la zone d'extension Boukhadra III	319
Plan 77	Plan de composition urbaine de la zone d'extension Boukhadra III	320
Plan 78	Plan parcellaire de la zone d'extension Boukhadra III	322
Plan 79	Plan réglementaire de la zone d'extension Boukhadra III	323
Plan 80	État des lieux : Zone d'extension El Bouni III	336
Plan 81	Plan d'aménagement de la zone d'extension El Bouni III	342
Plan 82	Trame viaire de la zone d'extension El Bouni III	344
Plan 83	Trame bâtie de la zone d'extension El Bouni III	345
Plan 84	Plan d'aménagement (recollement) des zones d'extension Boukhadra III et El Bouni III (modificatif)	371
Plan 85	Plan d'aménagement (recollement) des zones d'extension Boukhadra III et El Bouni III (après la suppression des LMT)	372
Plan 86	Plan d'aménagement (recollement) des zones d'extension Boukhadra III et El Bouni III : Situation arrêtée au 31/08/2021	382
Plan 87	Situation de la ville nouvelle de Draa Er'Rich	411
Plan 88	Schéma d'aménagement de la ville nouvelle de Draa Er'Rich	413

LISTE DES TABLEAUX

NUMÉRO	INTITULÉ	PAGE
Tableau 1	Programme de logts notifié à Annaba durant la période 2010-2014	5
Tableau 2	Densité au sol et surface moyenne des îlots des villes depuis l'Antiquité à l'aire moderne	63
Tableau 3	Conditions d'éligibilité aux différentes formules des logements urbains	134
Tableau 4	Besoins en logts et réalisations entre 1974 et 2015	143
Tableau 5	Répartition du financement d'une opération de réhabilitation de la cité Soummam (Alger)	155
Tableau 6	Les six (06) ZHUN d'Annaba	188
Tableau 7	Programme des équipements de la ZHUN Hippone I	192
Tableau 8	Recensement des équipements - POS El Bouni	206
Tableau 9	Programme équipements projetés – POS El Bouni	213
Tableau 10	Programme des équipements de la ZHUN P.O. I et II	234
Tableau 11	Nombre de logements et population de la P.O. I, II et III	245
Tableau 12	Programme des équipements de la ZHUN Boukhadra	265
Tableau 13	Récapitulatif de la ZHUN El Bouni et du POS El Bouni	301
Tableau 14	Récapitulatif de la ZHUN Plaine Ouest et du POS P.O.	302
Tableau 15	Récapitulatif de la ZHUN Boukhadra et des POS Boukhadra I et II	303
Tableau 16	Programme des équipements du POS Boukhadra III	314
Tableau 17	Programmes de logts LSL, LSP/LV et LPP retenus à Boukhadra III depuis 2002 jusqu'en 2019	325
Tableau 18	Programme des équipements du POS El Bouni III	338
Tableau 19	Programmes de logts LSL et LSP/LV retenus à El Bouni III avant 2007 jusqu'en 2019	349
Tableau 20	Tableau comparatif entre les ZHUN des années 1970 et les zones d'extension urbaine contemporaines (période 2010-2014)	366
Tableau 21	Points de similitudes et de divergences entre les ZHUN des années 1970 et les zones d'extension urbaine contemporaines (2010-2014)	367

Tableau 22	Changement d'affectation (POS Boukhadra III)	373
Tableau 23	Taille moyenne des îlots dans les zones d'extension contemporaines.	375
Tableau 24	Densité des zones d'extension contemporaines.	375
Tableau 25	Taille moyenne des îlots et densité des zones d'extension contemporaines après conurbation.	377
Tableau 26	Nombre de logts des zones d'extension contemporaines après conurbation arrêté au mois d'Août 2021	378
Tableau 27	Nombre de logts réalisés et programmés après modifications par site séparés puis réunis arrêté au mois d'Août 2021	381
Tableau 28	Programmes identifiés et réalisés à El Bouni III et Boukhdra III arrêtés au mois d'Août 2021	390
Tableau 29	Liste des équipements existants, en cours et non réalisés à Boukhadra III et El Bouni III réunis arrêtée au mois d'Août 2021	391
Tableau 30	Tableau comparatif entre les ZHUN des années 1970 et les zones d'extension urbaine contemporaines (période 2010-2014) après modifications survenues lors des réalisations (Août 2021)	408
Tableau 31	Répartition des logts de la 1ère tranche à Draa Er'Rich	410
Tableau 32	Comparaison des salaires octroyés entre 2010 et 2018	417
Tableau 33	Taux de pauvreté dans les pays européens et en Algérie en 2012	421

LISTE DES ACRONYMES

ACRONYME	SIGNIFICATION
A	
AADL	Agence de l'Amélioration et du Développement du Logement
ACL	Agglomération chef lieu
AEF	Annexe École Fondamentale
AEP	Alimentation en eau potable
ANSEJ	Agence Nationale de Soutien à l'Emploi des Jeunes
APC	Assemblée Populaire Communale
APD	Avant Projet Définitif
APS	Avant Projet Sommaire
Art.	Article
B	
B.A.	Béton Armé
Bd	Boulevard
BDI	Banque de Développement et de l'Investissement
BEAO	Bureau d'Études d'Architecture d'Oran
BEMila	Bureau d'Études Mila
BET	Bureau d'Études
BM	Banque Mondiale
BMPJ	Brigade Mobile de la Police Judiciaire
BTP	Bâtiment et Travaux Publics
BUM	Béton und Monierbau
C	
CADAT	Caisse Algérienne D'Aménagement du Territoire
CDD	Contrat à Durée Déterminée

CDI	Contrat à Durée Indéterminée
CEE	Communauté Économique Européenne
CEM	Collège d'Enseignement Moyen
CES	Coefficient d'Emprise au Sol
CES	Corps d'état secondaires
CEU	Conseil Européen des Urbanistes
CFP	Centre de Formation Professionnelle
CFPA	Centre de Formation Professionnelle d'Annaba
CFVV	Centre pour Femmes Victimes de Violence
CHU	Centre Hospitalo Universitaire
CIA	Compagnie Immobilière Algérienne
CIAM	Congrès International d'Architecture Moderne
CNEA	Collège National des Experts Algériens
CNEP	Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance
CNEP IMMO	Filiale Immobilière de la Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance
CNERU	Centre National des Études et Réalisations en Urbanisme
CNL	Caisse Nationale du Logement
COMEDOR	Comité permanent d'Études de Développement, d'Organisation et d'aménagement de l'agglomération d'Alger
COP	Conference of parties (Conférence des partis)
COS	Coefficient d'Occupation des Sols
CRASC	Centre de Recherche en Anthropologie Sociale et Culturelle
CTC	Contrôle Technique des Constructions
CW	Chemin de Wilaya
D	
DA	Dinar algérien
DEP	Direction des Équipements Publics
DGT	Direction Générale du Trésor

DIE	Direction des Infrastructures et des Équipements
DL	Direction du Logement
DLEP	Direction du Logement et des Équipements Publics
DNC	Direction Nationale des Coopératives de l'Armée Nationale Populaire
DUAC	Direction de l'Urbanisme de l'Architecture et de la Construction
DUC	Direction de l'Urbanisme et de la Construction
DUCH	Direction de l'Urbanisme de la Construction et de l'Habitat
E	
EBAN	Entreprise du bâtiment d'Annaba
ECOTEC	Bureau d'études Économique et Technique
EF	École fondamentale
ENPI	Entreprise Nationale de Promotion Immobilière
EP	Assainissement des eaux pluviales
EPBTP	Entreprise Publique de Bâtiment et de Travaux Publics
EPEA	Entreprise publique de l'eau d'Annaba
EPLF	Entreprise Nationale du Logement Familiale
ETAU	Bureau central des Études et Travaux d'Architecture et d'Urbanisme
ETP	Entreprise de réalisation
ETUSA	Entreprise de Transport Urbain et Suburbain d'Annaba
EU	Assainissement des eaux usées
EV	Espace Vert
F	
FADD	Fonds Abou Dhabi pour le Développement
FGCMPI	Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière
FMI	Fonds Monétaire International
FNPOS	Fonds National de Péréquation des Oeuvres Sociales
FONAL	Fonds National d'Aide au Logement

FRR	Fonds de Régulation des Recettes
G	
GE	Grand Ensemble
GM	Guerre Mondiale
H	
Ha	Hectare : unité de mesure de surface
Hab.	Habitant
HLM	Habitation à Loyer Modéré
I	
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
ITE	Institut Technologique de l'Enseignement
J	
JORADP	Journal Officiel de la République Algérienne Démocratique et Populaire
JORF	Journal Officiel de la République Française
K	
Km	Kilomètre
L	
LADDH	Ligue Algérienne de la Défense des Droits de l'Homme
LLP	Logement Locatif Promotionnel
LLV	Logement Location Vente
LMT	Ligne Moyenne Tension
Logt	Logement
Logt/ha	Rapport qui exprime le nombre de logement à l'hectare
LPA	Logement Promotionnel Aidé
LPL	Logement Public Locatif
LPP	Logement Promotionnel Public
LSL	Logement Socio Locatif

LSP	Logement Socio Participatif
LV	Logement Location Vente
M	
M	Mètre
M^2	Mettre carré : unité de mesure de surface
MDN	Ministère de la Défense Nationale
Mds	Milliards
MF	Ministère des Finances
MHUV	Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville
Ml	Mètre linéaire
MPAT	Ministère de la Planification et de l'Aménagement du Territoire
MUACV	Ministère de l'Urbanisme de l'Architecture de la Construction et de la Ville
MUCH	Ministère de l'Urbanisme de la Construction et de l'Habitat
O	
ONLF	Office National du Logement Familial
ONS	Office National des Statistiques
OPGI	Office de Promotion et de Gestion Immobilière
P	
PDAU	Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
PEPS	Plateau d'éducation physique et sportif
Pers./logt	Rapport qui exprime le nombre de personnes par logement
Pers./ha	Rapport qui exprime le nombre de personnes à l'hectare
PMR	Personne à Mobilité Réduite
PO	Plaine Ouest
POS	Plan d'Occupation des Sols
P/R	Par rapport
PTT	Poste Télécommunications et Télégraphes

PUD	Plan d'Urbanisme Directeur
PUP	Plan d'Urbanisme Provisoire
R	
RDC	Rez de chaussée
RGAU	Règles Générales d'Aménagement et d'Urbanisme
RGPH	Recensement Général de la Population et de l'Habitat
RHP	Résorption de l'Habitat Précaire
RN	Route Nationale
S	
SAS	Secteur administré spécial
SMIC	Salaire minimum interprofessionnel de croissance
SMIG	Salaire minimum interprofessionnel garanti
SNAT	Schéma National d'Aménagement du Territoire
SNMG	Salaire National Minimum Garanti
SNS	Société Nationale de Sidérurgie
SONATIBA	Société Nationale du Bâtiment
SONATRACH	Société Nationale de Transport et de Commercialisation des Hydrocarbures
T	
TOL	Taux d'occupation par Logement
TRCA	Technologies pour la Restauration et la Conservation Architecturales
TS	Technicien Supérieur
TVX	Travaux
U	
UBMA	Université Badji Mokhtar Annaba
UE	Union Européenne
URB	Bureau d'Études d'Urbanisme
URBAN	Bureau d'Études d'Urbanisme Annaba

USA	United States of America (États Unis d'Amérique)
USD	Dollar américain
UV	Unité de Voisinage
V	
VRD	Voirie et Réseaux Divers
VSA	Village Socialiste Agricole
VSP	Vente Sur Plan
Z	
ZAC	Zone d'Activités Commerciales
ZAU	Zone À Urbaniser
ZHUN	Zone d'Habitat Urbain Nouvelle
ZI	Zone Industrielle
ZNU	Zone Non Urbanisable
ZU	Zone Urbaine / Zone Urbanisée
ZUF	Zone d'Urbanisation Future
ZUP	Zone à Urbaniser en (par) Priorité

GLOSSAIRE[524]

1-Agglomération : PP 17-18

" *Ensemble constitué par une ville et ses banlieues (…).* "

2-Art urbain : PP 68-69

" *Cette expression consacrée par P Lavedan (Histoire de l'urbanisme, t. 2, Paris, 1959) désigne l'édification ou l'aménagement de l'espace des villes, tels qu'ils furent théorisés à partir du Quattrocento puis progressivement mis en pratique durant la Renaissance, l'âge classique et la période néo-classique. (…). Relevant de l'architecte-artiste, l'art urbain diffère des procédures et aménagements médiévaux par son caractère théorique et globalisant ainsi que par sa finalité esthétique. La prépondérance qu'il accorde à la dimension esthétique le différencie également de l'urbanisme dont, en outre, il n'a pas la prétention scientifique. L'art urbain a introduit dans les villes occidentales la proportion, la régularité, la symétrie, la perspective en les appliquant aux voies, places et édifices, au traitement de leurs rapports et de leurs éléments de liaison (arcades, colonnades, portes monumentales, arcs, jardins, obélisques, fontaines, statues, etc.). On lui doit la notion de composition urbaine, dérivée de la peinture. (…).* "

3-Composition urbaine : PP 157-161

" *Expression entrée en usage dès le 19^{e} s. pour désigner la figuration tridimensionnelle d'une ville entière ou d'une partie de ville. (…). Elle est née dans le contexte de la révolution industrielle. (…). Pour C. Sitte, l'architecture et la nature, les pleins et les vides étaient des éléments urbains également nécessaires et qui, associés en une composition unitaire et continue, faisaient de la ville une œuvre d'art totale. (…). Entre les deux guerres, l'attention des architectes du mouvement moderne se tourna vers les problèmes de logements et d'expansion urbaine, sans guère s'intéresser au domaine de la composition urbaine. (…).* "

4-Densité : PP 203-205

" *Rapport entre un indicateur statistique (population, logts, emploi, etc.) et une surface. (…). L'urbanisme utilise aussi beaucoup la notion de densité de construction. Celle-ci peut être mesurée en mètres carrés construits : c'est la notion de coefficient d'occupation des sols qui joue un rôle important dans l'urbanisme réglementaire. (…). Avec prudence, on peut cependant distinguer, à propos des densités résidentielles :*

[524] Les définitions qui vont suivre sont tirées du *DICTIONNAIRE DE L'URBANISME ET DE L'AMÉNAGEMENT* co-rédigé par P. Merlin et F. Choay. (1988), Presses Universitaires de France, Paris.

- *La densité nette se mesure au niveau de la parcelle ou de l'îlot (…).*
- *La densité brute (…) prend en compte la surface utilisée par les équipements publics (écoles, locaux collectifs divers, etc.), la voirie, les espaces verts aménagés pour les besoins de la population habitant les logts construits dans l'espace considéré. (…).* "

5-Forme urbaine : PP 306-308

" *Parler de forme urbaine, ou de morphologie urbaine, suppose la reconnaissance d'une architecture urbaine, spécifique à la ville, considérée comme artefact. A. Rossi (L'Architettura della città, 1966) écrit : « Par architecture (de la ville), je n'entends pas seulement l'image visible de la ville et l'ensemble de ses architectures. Il s'agit plutôt ici de l'architecture comme construction, je veux parler de la construction de la ville dans le temps. » (…). P. Lavedan isolait et précisait cette problématique dès son premier ouvrage (Introduction à une histoire de l'architecture urbaine, 1926), en la situant d'emblée dans le champ de l'histoire de l'art : « La ville n'est pas seulement un ensemble d'édifices publics ou privés, ceux-ci sont reliés par des espaces libres : rues, places, jardins publics. La répartition et l'aménagement de ces espaces libres, tel est l'objet de ce qu'on appelle l'art urbain. (…). On trouve encore dans la pratique urbanistique des premiers urbanistes comme I. Cerda, J. Stubben, C. Sitte, R. Unwin et de ceux de la SFU (Société française des urbanistes), une préoccupation certaine pour la forme urbaine, et cela parallèlement au développement des CIAM (Congrès internationaux d'architecture moderne) et de leurs nouveaux objectifs (concentration sur le logt rationnel, attitude négative vis-à-vis de la ville existante) qui conduiront les urbanistes progressistes à se désintéresser de la question de la forme urbaine (…) conduisant à la dissociation entre ville et architecture.* "

6-Gabarit : P 315 (renvoie au Prospect : PP 551-552)

" *Manière de regarder un objet (Littré). Par extension, la distance horizontale autorisée entre un bâtiment et le bâtiment voisin ou la limite de parcelle ou l'alignement opposé d'une voie publique. Les règles de prospect ont pour objet d'assurer un éclairement minimal et de réduire les vues entre voisins.* "

7-Habitat : PP 329-330

" *Cadre et condition de vie d'une population en général, et en particulier mode de groupement des établissements humains. En milieu urbain, part d'un tissu bâti spécialement affecté au logement des habitants, et qui, constitue en général la fonction principale des villes, associée ou non avec d'autres fonctions. (…).* "

8-Îlot : PP 349-350

" *C'est la plus petite unité de l'espace urbain, entièrement délimitée par des voies (souvent appelée « pâté de maisons » dans le français courant, block dans les pays anglo-saxons et germaniques, cuadras d'Amérique du Sud, etc.). (...). Au plan théorique, la première réflexion sur le rôle de l'îlot et sur la division de l'espace urbain est due à Cerda qui, dans son projet de l'extension de Barcelone (1859) puis dans sa Teoria genaral de la urbanización (1867), en fait le domaine de la résidence, relié au monde extérieur, à la nature et à la société par les voies. Dans le plan de Barcelone, (...) l'îlot est lui-même divisé en parcelles. (...). Un îlot sera dit à tissu dense ou serré, si les bâtiments, compris dans ses différentes parcelles, sont jointifs et constituent des agglomérats continus, placés en général en bordure de l'îlot, le long des voies. Un îlot peut, au contraire, présenter un tissu lâche lorsque les bâtiments, disposés sans continuité et dans des orientations diverses dans les différentes parcelles, y occupent des surfaces moindres que les espaces intercalaires non bâtis. (...).* "

9-Livre blanc : PP 376-377

" *Le terme de « livre blanc » est directement inspiré de l'anglais. Originellement, le White paper est la publication des réflexions et des orientations d'une personne ou d'un groupe, sur un problème particulièrement sensible, dont l'élucidation est nécessaire à la collectivité et dont les conclusions contribuent à orienter et à éclairer l'action de l'exécutif et du législatif. Il fait donc le point d'un problème dont la solution intéresse l'ensemble de la collectivité concernée. (...).* "

10-Logement : PP 381-382

" *Local ou ensemble de locaux formant un tout, destiné à l'habitation et où habitant ensemble plusieurs personnes qu'elles aient ou non des liens de parenté entre elles qui constituent un ménage. (...). Le concept de logement est plus précis que celui d'habitation qui est une unité physique, identifiée à la maison, rurale ou urbaine, avec ses dépendances, et qui peut comprendre plusieurs logements (ayant des accès et des équipements, tels que la cuisine ou la salle d'eau, distincts), sans qu'il s'agisse toujours, pour autant, d'un immeuble collectif. (...). La politique du logement est l'ensemble des mesures prises et des moyens mis en œuvre par les pouvoirs publics pour adapter l'offre de logement aux besoins. Elle comporte des mesures réglementaires (norme d'habitabilité, de confort), des recherches techniques et économiques, la mise au point de mécanismes de financement et de dispositions fiscales visant à encourager et à orienter la construction de logements.* "

11-Morphologie urbaine : PP 434-436

" *Étude de la forme urbaine (...). Parmi les facteurs de l'émergence de l'approche morphologique, on peut citer une réaction contre les abus de mouvement moderne (à la suite en particulier des Congrès internationaux d'architecture moderne, CIAM) qui exigeait une transformation complète de la ville traditionnelle, délaissant les études sur la forme urbaine, confirmant la rupture entre la ville et le passé. (...).* "

12-Parcellaire/parcelle : PP 466-468

" *Ensemble de la division du sol en parcelles (...). En tant que portion de l'espace, la parcelle est définie par des limites précises, (...). Dans tous les cas, l'ensemble parcellaire constitue un canevas continu, sans vides intercalaires. (...). La formation d'un parcellaire d'urbanisation peut résulter, soit de la partition d'une parcelle initiale en lots réguliers, destinés ou non à porter un habitat individuel (lotissements), soit, au contraire, du regroupement de plusieurs parcelles voisines en vue d'y implanter, par exemple, de grands immeubles, voire de grands ensembles d'habitations. (...).* "

13-Rue : PP 593-595

" *(...), voie bordée de maisons ou de murailles dans une ville ou un village. Élément essentiel de toutes les cultures urbaines, depuis l'antiquité, elle y présente des aspects et y joue des rôles différents. (...). La vie urbaine se passe dans la rue, lien de la communication et des contacts sociaux, qui lorsqu'elle s'élargit un peu, accueille également fêtes, processions, marchés. (...). Dès les années 1920, Le Corbusier dénonce « les rues pleines de bruit, de puanteur » qu'abolissent ses « villes-tours » (...). Dès lors inscrite au cœur du débat sur l'urbanisme, la suppression de la « rue corridor », devenue symbole d'archaïsme (...) par la doctrine des CIAM qui s'impose dans les réalisations de l'urbanisme à partir des années 1950, dans les rénovations urbaines, les grands ensembles suburbains, certaines villes nouvelles européennes (Grande Bretagne, France). Ni les dalles, ni les espaces verts, ni les nouveaux centres commerciaux ne « remplacent » effectivement la rue. Celle-ci ne tarde pas à être réhabilitée au nom des valeurs diverses : convivialité, sécurité, tradition.* "

14-Tissu urbain : PP 665-666

" *Expression métaphorique assimilant les cellules construites et les vides d'un milieu urbain à l'entrelacement des fils d'un textile. On peut appeler tissu urbain l'ensemble des éléments du cadre urbain qui constituent un tout homogène. Le tissu urbain est l'expression physique de la forme urbaine. Il est constitué par l'ensemble des éléments physiques qui contribuent à celle-ci _ le site, le réseau viaire, la division parcellaire, le rapport entre les espaces bâtis et non bâtis, la dimension, la forme et le style des bâtiments _ et par les rapports qui relient ces éléments. (...). On peut parler de tissu lâche ou serré selon le degré d'occupation du sol et*

des bords des voies par les bâtiments, de tissu dense ou peu dense selon le rapport de la surface de plancher à la surface du terrain. (...). "

15-Ville : PP 706-708

" *Trois conditions sont indispensables pour qu'un établissement humain constitue une ville : l'agglomération des constructions (...), certains traits sociaux de la population (...), la diversité aujourd'hui, (...) une certaine dimension (...). Seuil de population (2.000 habitants agglomérés dans la tradition française, 5.000 dans la plupart des comparaisons internationales), gamme d'activités, caractère de l'habitat sont tour à tour invoqués. (...).* "