

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique

Université Mohamed Kheider- Biskra

Faculté des Sciences et de technologie

Département : Architecture

Ref :



محمد خيضر بسكرة
كلية العلوم التكنولوجية
قسم : هندسة معمارية
المرجع :

Thèse présentée en vue de l'obtention du diplôme de :

Doctorat en sciences en Architecture

Spécialité (Option) : Architecture

**Apports de la réglementation à la forme urbaine
et architecturale dans le cadre du renouvellement
urbain et de densification des tissus constitués.
Cas de la ville de Blida**

Présentée par :

SAHARAOUI Leila

Soutenue publiquement le mardi 21 mars 2023

Devant le jury composé de :

Benabbas Moussadek	Professeur	Président	Université de Biskra
Bada Yassine	Professeur	Rapporteur	Université de Biskra
Boutabba Hynda	Professeure	Examinatrice	Université de M'Sila
Assassi Abdelhalim	Maitre de conférences A	Examinateur	Université de Batna 1

Remerciements

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

Je tiens à remercier et à exprimer ma reconnaissance au Professeur Bada Yassine pour avoir accepté d'encadrer cette thèse mais aussi, pour m'avoir guidé tout au long de ces années de recherche.

Mes remerciements vont également, pour les membres du jury d'avoir accepté d'évaluer ce travail. Qu'ils trouvent ici, l'expression de mon respect et de ma profonde gratitude.

Je remercie Professeur Bergel Pierre de l'université de Caen, pour les nombreux et fructueux échanges autour de la thématique ; et particulièrement, ceux qu'on a eu lors du colloque international de Annaba en novembre 2019.

Mes remerciements vont pour le Professeur Benhamouche Mustapha, de l'Institut d'Architecture et d'Urbanisme de Blida1, pour les échanges de connaissances sur le site d'investigation et particulièrement pour sa maîtrise du logiciel de représentation qui m'a aidé à concevoir et à finaliser la cartographie déployée dans ce travail.

Je remercie le directeur technique de l'INCT, l'Institut National de Cartographie et de télédétection d'avoir mis à ma disposition la cartographie nécessaire pour l'accomplissement de ce travail.

J'adresse mes remerciements également à tous les responsables du service foncier du cadastre, de l'URBAB et particulièrement, ceux des services techniques et d'urbanisme de la commune de Blida, qui ont bien voulu répondre aux entrevues qu'a suscité le travail de cette recherche.

Enfin, je remercie ma famille, mon époux et particulièrement ma fille Ibtissem la chercheuse...pour ses encouragements et son soutien inconditionnel.

Notre champ d'étude se situe dans la ville de Blida, une ville qui n'échappe pas à la règle de la croissance urbaine démesurée qui caractérise la majorité des villes algériennes en général et des villes de la Mitidja en particulier.

En réaction à la raréfaction du foncier urbanisable, les politiques urbaines locales par le biais de leurs instruments d'urbanisme, privilégient les opérations de renouvellement urbain et de densification. Cependant ces opérations sont majoritairement spéculatives où les enjeux de la densification en terme de durabilité, de respect de capacité de charge du site et de qualité du cadre bâti ne constituent pas une priorité.

Les instruments d'urbanisme en vigueur proposent l'augmentation des droits de construire dans les tissus existants avant même d'analyser leur mutabilité et leur capacité à se densifier. En effet, les instruments d'urbanisme, n'incitent pas au diagnostic des capacités de densification des tissus urbains constitués et encore moins à la faisabilité de l'opération.

La recherche s'oriente vers l'exploration des possibilités de densification des tissus péricentraux et présentant un potentiel de foncier urbanisable. Une réflexion sur une méthode pour l'identification du potentiel foncier s'oriente essentiellement sur l'analyse morphologique des tissus urbains et pourrait constituer un préalable aux études de maîtrise foncière, dont la commune se doit d'être dotée pour un aménagement cohérent et durable de ses tissus urbains constitués.

Pour contribuer à l'enrichissement de la réflexion sur les instruments opérationnels à mettre en œuvre, des grilles d'analyse sont élaborées servant d'appui pour alimenter la règle d'urbanisme en vue d'une densification durable des tissus urbains constitués.

Cette méthode d'analyse peut s'appliquer à d'autres types de tissus, et peut servir de base à des diagnostics territoriaux à l'échelle des centralités, de la commune, voire des intercommunalités. Elle s'inscrit également dans le changement de paradigme d'un urbanisme de zonage à un urbanisme de projet, en faisant apparaître la complexité et l'hétérogénéité de l'espace urbanisé des territoires.

Mots clés : foncier urbain, maîtrise foncière, instrument d'urbanisme, densification, renouvellement urbain, tissus urbains constitués, Mitidja, territoire communal, Blida.

Our field of study is located in the city of Blida, a city concerned with excessive urban growth that characterizes the majority of Algerian cities in general and the cities of the Mitidja in particular.

In reaction to the scarcity of plannable land, local urban policies and their urban planning instruments favour urban renewal and densification operations. However, these operations are mainly speculative. The issues of densification in terms of sustainability, respect for the site's carrying capacity and the quality of the built environment do not constitute their priority.

The legal urban planning instruments propose an increase in building rights in existing fabrics even before analyzing their mutability and their capacity to increase density. In fact, the urban planning instruments do not propose any approach to diagnose the densification capacities of the existing urban fabrics and even less its feasibility.

The research is oriented towards exploring the possibilities of densification of pericentral fabrics presenting a potential of urbanisable land. A reflection on a method for the identification of land potential is essentially oriented towards the morphological analysis of urban fabrics and could constitute a prerequisite for the studies of land control. This is a necessary condition to the municipality for a coherent and sustainable development of its constituted urban fabrics.

In order to contribute to the enrichment of the reflection on the operational instruments to be implemented, analytical grids are elaborated to support the urban planning rule in view of a sustainable densification of the constituted urban fabrics.

This method of analysis can be applied to other types of fabric and can be used as a basis for territorial diagnosis at the scale of centralities, municipalities and even inter-municipalities. It is also part of the paradigm shift from zoning-based urban planning to project-based urban planning, by revealing the complexity and heterogeneity of the territories urbanized space.

Key-words: urban land, land control, urban planning instrument, densification, urban renewal, constituted urban fabrics, Mitidja, Blida municipal territory.

يقع مجال دراستنا في مدينة البلدية ، وهي مدينة لا تقلت من قاعدة النمو العمراني المفرط الذي يميز غالبية المدن الجزائرية بشكل عام ومدن متيجة بشكل خاص.

استجابة لندرة الأراضي القابلة للتوسع العمراني، تفضل السياسات الحضرية المحلية، من خلال أدوات التخطيط الخاصة بها، عمليات التجديد والتكثيف. ومع ذلك ، فإن هذه العمليات غالبًا ما تكون تخمينية حيث لا تكون قضايا التكثيف من حيث الاستدامة واحترام القدرة الاستيعابية للموقع وجودة البيئة المبنية من الأولويات.

تقترح أدوات التخطيط المعمول بها زيادة حقوق البناء في للأنسجة الموجودة حتى قبل تحليل قابليتها للتغير وقدرتها على أن تصبح أكثر كثافة. في الواقع، لا تقدم أدوات التخطيط الحضري أي نهج لتشخيص قدرات التكثيف للأنسجة الحضرية المتكونة وحتى أقل من جدوى العملية.

يتجه البحث نحو استكشاف إمكانيات تكثيف الأنسجة المحيطة بالمركز وعرض إمكانية الأراضي القابلة للتوسع العمراني. يتم توجيه التفكير في طريقة لتحديد إمكانات الأرض بشكل أساسي على التحليل المورفولوجي للأنسجة الحضرية ويمكن أن يشكل شرطًا أساسيًا لدراسات إدارة الأراضي ، والتي يجب أن تكون البلدية مجهزة بها لتنمية متماسكة ومستدامة.

للمساهمة في إثراء التفكير في الأدوات التشغيلية التي سيتم تنفيذها ، تم تطوير شبكات تحليلية لتكون بمثابة دعم لتغذية قاعدة التخطيط الحضري بهدف تكثيف مستدام للأنسجة الحضرية الموجودة.

يمكن تطبيق طريقة التحليل هذه على أنواع أخرى من الأنسجة، ويمكن استخدامها كأساس للتشخيصات الإقليمية على مستوى المحليات أو البلديات أو حتى بين البلديات. وهو أيضًا **تغيير** تخطيط المدن **التقسيم إلى** تخطيط المدن من خلال الكشف عن التعقيد وعدم التجانس في الفضاء الحضري للمناطق.

الكلمات المفتاحية: الأراضي الحضرية ، إدارة الأراضي ، أداة التخطيط العمراني ، التكثيف ، التجديد الحضري ، النسيج العمراني المبني ، متيجة ، إقليم بلدية البلدية.

TABLE DES MATIERES

Résumé	
Table des matières.....	I
Liste des figures.....	XI
Liste des tableaux.....	XV
Liste des abréviations.....	XIX

INTRODUCTION GENERALE

Introduction.....	1
Problématique.....	3
Hypothèses de la recherche	8
Objectifs de la recherche	8
Eléments de méthodologie.....	9
Finalités de la recherche et apports scientifiques.....	13
Structure de la thèse.....	14

**PREMIERE PARTIE : LE RENOUVELLEMENT À TRAVERS LES MUTATIONS
DES ESPACES URBAINS ET DES POLITIQUES PUBLIQUES**

CHAPITRE I. L'ESPACE URBAIN FACE A SON RENOUVELLEMENT 18**Introduction** 18**I-1. Le renouvellement urbain : une forme de mutation urbaine**

I-1.1. Le renouvellement urbain spontané : un processus évolutif de mutations 19

I-1.2. Le renouvellement planifié : des considérations d'aménagement urbain 22

I-1.3. La dimension plurielle du renouvellement urbain..... 24

I-1.3.1. Le renouvellement urbain : Un champ d'action diversifié..... 24

I-1.3.2. Une approche par typologie de sites 25

I-1.3.3. Le champ d'aménagement et de l'urbanisme..... 25

I-2. Le renouvellement urbain et l'étalement urbain : deux modes de croissance de la ville contemporaine..... 26

I-2.1. L'étalement urbain : enjeux et défis..... 27

I-2.2. La densification urbaine : un processus pour contrer l'étalement urbain..... 31

I-2.3. La maîtrise foncière : un outil de gestion de l'étalement..... 33

I-2.4. Mesurer l'étalement urbain : une attitude interventionniste..... 36

I-3. Le renouvellement par densification : une contribution au développement durable..... 37

I-3.1. Densité, densification et intensification : débats contemporains..... 37

I-3.2. Densification urbaine : un processus à trois volés..... 43

I-3.3. Densification urbaine et procédés: essai d'une typologie..... 44

I-3.3.1. La densification urbaine à l'échelle du secteur urbain et de la parcelle 44

I-3.3.2. La densification urbaine à l'échelle urbaine et du territoire 49

I-3.4 La densification qualifiée	50
Conclusion	53
CHAPITRE II. POLITIQUES DE RENOUVELLEMENT URBAIN : UNE REPOSE PLURIELLE AUX MUTATIONS DE L'ESPACE URBAIN.....	54
Introduction.....	54
II-1. Les espaces urbains: entre mutations positives et négatives.....	54
II-2. Renouveau, Renewal et Régénération : des notions connotées à des actions différenciées.....	56
II-3. Les politiques de renouvellement urbain : des réponses adaptées aux contextes et aux espaces concernés.....	59
II-3.1. Le renouvellement par la réhabilitation urbaine : une réponse à une situation d'urgence et à des enjeux de patrimonialisation.....	59
II-3.2. Le renouvellement par la rénovation urbaine: une réponse à l'enjeu socio-urbain.....	62
II-3.3. Le renouvellement par la régénération urbaine: une réponse à l'enjeu social	63
II-3.4. Le renouvellement par la densification urbaine : réponse à l'enjeu environnemental	63
II-4. Politique publique et dimension juridique du renouvellement urbain	66
II-5. Les politiques de renouvellement urbain et les logiques anticipatives : vers un urbanisme prospectif.....	69
II-5.1. Planification et prospective urbaine: la nécessité d'une complémentarité	72
II-5.2. La prospective urbaine dans le champ de la planification territoriale locale	73
II-5.2.1. La prospective urbaine et la dimension cognitive.....	74
II-5.2.2. La prospective urbaine et la dimension participative	74
II-5.2.3. De la programmation prévisionnelle à la prospective des capacités	75
II-5.3. Les politiques foncières anticipatrices : un préalable pour les opérations de renouvellement urbain.....	78
II-5.3.1. La constitution de réserves foncières comme mode d'anticipation	80
II-5.3.2. L'action publique demande de l'anticipation.....	81
II-5.4. Le portage foncier et le renouvellement urbain.....	81
II-5.5. Les pratiques foncières anticipatrices dans les pays étrangers.....	83
Conclusion.....	86

CHAPITRE III : POLITIQUES DE DENSIFICATION ET PROCESSUS DE MISE EN ŒUVRE.....	89
Introduction.....	89
III-1. Les politiques de densification au niveau local.....	89
III-1.1. Les politiques volontaristes.....	89
III-1.2. Les politiques interventionnistes.....	90
III-1.3. Les politiques malthusiennes.....	90
III-1.4. Les politiques contradictoires.....	91
III-2. La densification urbaine : acteurs de production et formes produites.....	91
III-2.1. Les acteurs publics : une place centrale dans les opérations de renouvellement urbain et de densification.....	91
III-2.2. Les acteurs privés de la densification : un réseau et des profils en évolution	95
III-2.2.1. Le particulier promoteur occasionnel.....	95
III-2.2.2. Les petits promoteurs locaux.....	96
III-2.2.3. Les acteurs intermédiaires et les prospecteurs fonciers.....	97
III-2.2.4. Les promoteurs professionnels.....	97
III-2.2.5. L'entrepreneur du bâtiment.....	97
III-2.3. Réseau d'acteurs et poids de l'ancrage local.....	97
III-3. Les motifs de la densification : entre usage familial et investissement	98
III-4. La densification illégale.....	101
III-5. Les implications de la densification spontanée.....	102
III-5.1. Les implications sur les équipements publics.....	102
III-5.2. Les implications sur les espaces publics.....	103
III-5.3. Les implications sur les formes urbaines et architecturales.....	104
III-5.4. Les implications environnementales.....	105
III-5.5. Les implications sociales.....	105
III-5.6. Les implications sur la sociabilité et l'acceptabilité.....	106
III-6. Le contexte urbain du processus de densification: une concentration spatiale	109
III-7. La densification : échelles spatiales et outils d'urbanisme.....	112
III-7.1. Densification dans les tissus centraux et péri-centraux.....	112
III-7.2. Densification des tissus péri-urbains.....	114
III-7.3. Densification des quartiers de la gare.....	118
Conclusion.....	120
Conclusion de la première partie.....	121

DEUXIEME PARTIE : LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA DENSIFICATION DANS LE CHAMP DE L'AMENAGEMENT

CHAPITRE IV. RENOUVELLEMENT ET DENSIFICATION URBAINE : ELEMENTS DE CONTROVERSES ET LEVIERS D'ACTION POUR LA MISE EN ŒUVRE.....	123
Introduction.....	123
IV-1. Eléments de controverses à la mise en œuvre du renouvellement urbain	123
IV-1.1. La mobilisation foncière : une controverse de temps.....	123
IV-1.2. Dispositif législatif et politiques urbaines : des objectifs contradictoires....	124
IV-1.3. Une multitude d'acteurs : des conflits d'usage et d'intérêt.....	125
IV-1.4. Le partenariat : des difficultés de coopération.....	126
IV-1.5. La rétention foncière : une dureté foncière à anticiper.....	126
IV-1.5.1. Identification des motifs de la rétention foncière.....	127
IV-1.5.2. Outils limitatifs de la rétention foncière : expériences étrangères	129
IV-1.6. La dimension économique du renouvellement urbain et la densification	132
IV-2. Leviers d'action à la mise en œuvre du renouvellement urbain : regards croisés.....	135
IV-2.1. La mobilisation des acteurs : un préalable pour la réussite du projet de renouvellement et densification.....	136
IV-2.1.1. Le partenariat Public-Privé : Un équilibre « d'intérêts » et une logique « gagnant-gagnant ».....	137
IV-2.1.2. Partenariat Public-Privé et mécanismes associés.....	140
IV-2.1.3. La mutualisation des risques : une co-production Public-Privé	141
IV-2.1.4. La compensation infrastructurelle.....	142
IV-2.1.5. Le remembrement urbain : un outil majeur de l'aménagement urbain	142
IV-2.1.6. Le recours à l'investissement.....	144
IV-2.2. Les outils fiscaux et financiers.....	146
IV-2.3. Les outils de la planification urbaine et territoriale.....	150
IV-2.4. Les outils d'aménagement opérationnel.....	154
IV-2.5. Le levier foncier : une nécessité de maîtrise foncière.....	154
IV-2.5.1. La maîtrise foncière dans le domaine de l'aménagement et du renouvellement urbain.....	155
IV-2.5.2. L'observation foncière.....	156
IV-2.5.3. Le portage foncier	156
IV-2.5.4. La compensation foncière.....	158
IV-2.5.5. Les outils juridiques d'acquisition foncière.....	159
Conclusion.....	163

CHAPITRE V. LA MUTABILITE URBAINE : VARIABILITE ET FACTEURS DETERMINANTS.....	166
Introduction	166
V-1. La mutabilité urbaine : un processus ancien et un champ d'action récent	167
V-2. La mutabilité urbaine : un processus pour reconstruire sur le construit	168
V-3. La morphologie urbaine : un substrat pour la mutabilité des tissus urbains constitués	168
V-3.1. La ville stratifiée : Une assise aux apports cognitifs et normatifs de la morphologie urbaine.....	169
V-3.2. Typologie du tissu urbain : une mutabilité urbaine différenciée.....	171
V-3.3. Le diagnostic typo-morphologique : un outil de connaissance pour un encadrement adapté du territoire.....	173
V-3.4. La typomorphologie urbaine : un outil de connaissance pour alimenter le règlement d'urbanisme.....	174
V-4. La variabilité de la mutabilité urbaine : essai d'identification des facteurs déterminants.....	175
V-4.1. Les critères présentant des facteurs favorables à la mutabilité urbaine	178
V-4.1.1. L'occupation et l'état du bâti.....	178
V-4.1.2. La vacance immobilière.....	179
V-4.1.3. Situation, accessibilité et valeurs foncières.....	180
V-4.1.4. Charge foncière et marché foncier.....	183
V-4.1.5. Règlement et droits de construire.....	183
V-4.1.6. Structure foncière et morphologie urbaine.....	184
V-4.1.7. Immatriculation et titre foncier.....	185
V-4.1.8. Age du propriétaire et lieu de résidence	185
V-4.1.9. Construction de la grille des facteurs favorables à la mutabilité urbaine	186
V-4.2. Les critères présentant des facteurs défavorables à la mutabilité urbaine	189
V-4.2.1. L'occupation et l'état du bâti.....	189
V-4.2.2. Situation et accessibilité indirecte.....	189
V-4.2.3. Droits de construire bas et servitudes.....	189
V-4.2.4. Morphologie parcellaire et typologie du bâti.....	190
V-4.2.5. Bâti avec forte mitoyenneté.....	190
V-4.2.6. La charge foncière élevée	190
V-4.2.7. Propriété privée, copropriété et foncier en indivision.....	191
V-4.2.8. Age du propriétaire et lieu de résidence.....	192
V-4.2.9. La rétention foncière.....	192
V-4.2.10. Construction de la grille des facteurs défavorables à la mutabilité urbaine	193
Conclusion	195

CHAPITRE VI. LE REPERAGE DU FONCIER MUTABLE DANS LES TISSUS CONSTITUES : UN OUTIL D'AIDE A LA DECISION POUR LES OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE DENSIFICATION

Introduction	197
VI-1. Le référentiel foncier : objectifs et contenu de la démarche	197
VI-1.1. Phase diagnostic du territoire.....	198
VI-1.1.1. Caractéristiques du territoire.....	199
VI-1.1.2. Règlements et zonages.....	200
VI-1.1.3. Entretien dynamiques : acteurs publics et privés.....	200
VI-1.2. Phase analyse parcellaire.....	201
VI-1.2.1. Analyse de la structure foncière.....	201
VI-1.2.2. Analyse de la dynamique foncière.....	202
VI-1.2.3. Observation du terrain.....	203
VI-1.3. Stratégie foncière : le référentiel foncier comme outil d'aide à la décision.....	203
VI-1.3.1. Evaluation de la mutabilité.....	205
VI-1.3.2. Identification du foncier stratégique.....	205
VI-1.3.3. Identification des secteurs d'intervention prioritaire.....	206
VI-1.4. Repérage du foncier mutable dans les tissus constitués : méthodologie retenue.....	206
VI-1.5. Evaluation du foncier mutable dans les tissus constitués : Méthodologie retenue.....	211
VI-1.6. Repérage et évaluation du foncier mutable : Synthèse méthodologique.....	213
VI-2. Repérage du gisement foncier pour le renouvellement urbain: Exemples étrangers	215
VI-2.1. La gestion durable du patrimoine foncier : une volonté politique.....	216
VI-2.2. Rationalisation et intensification de l'usage du patrimoine foncier : comment les acteurs du territoire se saisissent de ces questions ?.....	216
VI-2.3. La gestion durable du patrimoine foncier dans la planification urbaine.....	218
VI-2.4. Applicabilité de la démarche.....	219
VI-3. Construction de la grille multicritère de caractérisation du foncier mutable	227
VI-3.1. Variantes d'application de la grille multicritère de caractérisation du foncier mutable.....	227
VI-3.2. Essai d'application de la méthode de repérage et d'évaluation du foncier mutable sur un tissu urbain constitué.....	229
Conclusion	234

CHAPITRE VII. LA GESTION FONCIÈRE DANS LA PLANIFICATION URBAINE EN ALGÉRIE : QUELLE DURABILITÉ ?	235
Introduction	235
VII-1. Modes de propriétés et politiques foncières durant la période coloniale	236
VII-2. Politiques urbaines et gestion foncière 1974-1990	238
VII-2.1. Une tentative de prise en charge des problèmes de l'urbanisme	239
VII-2.2. Réserves Foncières Communales (RFC) : les limites d'un modèle spécifique algérien.....	239
VII-3. La réforme législative de 1990-2010 : un tournant décisif dans les politiques urbaines et foncières	242
VII-3.1. La loi 90-25 portant orientation foncière : une nouvelle approche de la question foncière.....	242
VII-3.1.1. Le Droit de Préemption Urbain (DPU) : un instrument inopérant	244
VII-3.1.2. L'expropriation : une difficulté de mise en œuvre.....	245
VII-3.2. La loi domaniale 90-30 : une dilapidation du foncier privé de l'Etat	247
VII-3.3. Deux lois fondamentales face aux exigences du développement durable	247
VII-4. La gestion du foncier urbain : des intervenants publics et privés	252
VII-4.1. Les intervenants publics.....	252
VII-4.2. Les intervenants privés.....	254
Conclusion	255
Conclusion de la deuxième partie	257

TROISIEME PARTIE : CAS D'ETUDE, PRESENTATION ET INVESTIGATION

CHAPITRE VIII. LA VILLE DE BLIDA FACE AUX MUTATIONS URBAINES RECENTES : UNE NECESSITE DE MAITRISE FONCIERE

Introduction	260
VIII-1. Blida, une ville du territoire Mitidjien	261
VIII-1.1. La plaine de la Mitidja : caractéristiques et évolutions	262
VIII-1.2. Urbanisation de la Mitidja	265
VIII-1.2.1. Période coloniale : une urbanisation aux limites de la plaine	265
VIII-1.2.2. Période post indépendance : nécessité d'une politique de planification.....	266
VIII- 1.2.3. Urbanisation de la Mitidja face à la politique des villes nouvelles.....	268
VIII-1.3. L'urbanisation de Blida et développement spatial de la Mitidja	
VIII-1.3.1. Croissance urbaine de Blida sur la plaine de la Mitidja: période coloniale.....	271
VIII-1.3.2. Croissance de Blida sur la plaine de la Mitidja : période post-indépendance.....	274
VIII-2. Blida dans son territoire : présentation du site d'investigation	
VIII-2.1. Les territoires de l'agglomération Blidéenne.....	279
VIII-2.2. Occupation des sols au niveau du territoire Grand Blida.....	279
VIII-2.3. Blida, une ville de la Mitidja : un réservoir de foncier agricole d'importance nationale.....	283
VIII-2.4. Occupation des sols dans la commune de Blida.....	284
VIII-2.5. Blida : Développement historique, forme et structure.....	285
VIII-2.5.1. Blida durant la période arabo andalouse et ottomane.....	286
VIII-2.5.2. Blida durant l'occupation française : la ville et les premières extensions urbaines.....	287
VIII-2.5.3. Période post-indépendance : croissance urbaine effrénée et consommation foncière.....	289
VIII-2.6. Blida dans la dynamique récente d'urbanisation : problématique de développement spatial.....	291
VIII-2.6.1. Panorama sur les servitudes et les contraintes d'urbanisation	292
VIII-2.6.2. Mutations démographiques : caractéristiques et évolutions	295
VIII-2.7. Mutations urbaines des tissus centraux et péricentraux : acteurs privés et logique économique	299

VIII-2.7.1. Ampleur des opérations de démolition-reconstruction- densification : zone centrale et péricentrale.....	300
VIII-2.8. La densification urbaine à l'œuvre : tendances et dynamiques individuelles.....	302
VIII-2.8.1. Une densification sporadique.....	305
VIII-2.8.2. Une densification orientée.....	306
VIII-2.8.3. Typologies dominantes des reconstructions.....	307
VIII-2.8.4. Dysfonctionnement et incohérence spatiale	308
VIII-3. Logiques communales dans la gestion du foncier et la régulation de la croissance urbaine : outils et pratiques	309
VIII-3.1. Évolution spatiale et gestion locale du foncier.....	310
VIII-3.1.1. Gestion locale du foncier : période coloniale.....	310
VIII-3.1.2. Gestion locale du foncier : période post-indépendance.....	311
VIII-3.1.2.1. Des PDAU restrictifs : une tentative de maîtrise foncière.....	312
VIII-3.1.2.2. POS de restructuration : une opportunité de retour vers la ville.....	313
VIII-3.1.2.3. POS d'extension : retour aux pratiques de consommations foncières.....	317
Conclusion	324
CHAPITRE IX. ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER DANS LES TISSUS CONSTITUES DE LA VILLE DE BLIDA	328
Introduction	328
IX-1. Étape 1. Potentiel foncier dans les tissus constitués : Analyse des POS	
IX-1.1. Analyse et méthodologie.....	331
IX-1.2. Evaluation du potentiel foncier.....	332
IX-1.3. Spatialisation cartographique du potentiel foncier.....	333
IX-1.4. Résultats-discussion.....	338
IX-2. Étape 2 : Repérage du foncier mutable dans les tissus urbains centraux et péricentraux : description, localisation, évaluation	339
IX-2.1. Analyse et méthodologie	339
IX-2.2. Identification des typologies urbaines.....	340
IX-2.3. Potentiel foncier et enjeux en matière de renouvellement urbain : Fiches d'analyse.....	340
IX-2.4. Résultats-Discussion.....	358

IX-3. Étape 3 : typologies urbaines des parties péricentrales de la ville et potentiel foncier en vue de la densification	362
IX-3.1. Identification de la première couronne d'extension de la ville	363
IX-3.2. Analyse des typomorphologies urbaines : références méthodologiques	365
IX-3.3. Analyse des typomorphologies urbaines : approches méthodologiques	365
IX-3.4. La grille d'analyse : contenu et objectif.....	366
IX-3.5. Identification des typologies urbaines représentatives des tissus péricentraux de la ville de Blida.....	367
IX-3.6. Analyse : choix de l'échantillonnage	367
IX-3.6.1. Tissu d'habitat individuel en lotissement.....	368
IX-3.6.1.1. Caractéristiques générales.....	369
IX-3.6.1.2. Caractéristiques spécifiques.....	369
IX-3.6.1.3. Grille d'analyse.....	369
IX-3.6.2. Tissus des quartiers de la gare.....	369
IX-3.6.2.1. Caractéristiques générales.....	370
IX-3.6.2.2. Caractéristiques spécifiques.....	370
IX-3.6.2.3. Grille d'analyse.....	370
IX-3.6.3. Les tissus d'axes principaux.....	370
IX-3.6.3.1. Caractéristiques générales.....	370
IX-3.6.3.2. Caractéristiques spécifiques.....	371
IX-3.6.3.3. Grille d'analyse.....	371
IX-3.7. Résultats- Discussion	385
Conclusion : synthèse de l'approche méthodologique.....	393
CONCLUSION GENERALE ET PERSPECTIVES	394
REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES	402
ANNEXES	

LISTE DES FIGURES

Chapitre I	
Figure I-1	Processus de la densification urbaine. (Source : Elaboré par l'auteur à partir des travaux du CPDT, 2013, p.28)..... 43
Figure I-2	Contenu du processus de la densification urbaine. (Source : Elaboré par l'auteur à partir des travaux du CPDT, 2013, p.28) 44
Figure I-3	Les stratégies pour habiter le Grand Paris (2013). (Source : Marechal, 2015, p.72)..... 48
Chapitre III	
Figure III-1	Exemples d'aménagement de la démarche <i>Bimby</i> . (Source : Maréchal, 2015, p. 74)..... 116
Figure III-2	Figure III-2: Mutabilité du tissu périurbain (Source : Thomas, 2012, p.16)..... 117
Chapitre IV	
Figure IV-1	Synthèse des leviers d'action pour la mise en œuvre du renouvellement urbain et la densification. (Source : élaboré par l'auteur)..... 165
Chapitre VI	
Figure VI-1	Démarche de référentiel foncier. (Source : Elaboré par l'auteur à partir des travaux de recherche d'Anfrie, Pradella, Kryvobokov et Cassilde (2016), p. 9)..... 199
Figure VI-2	Phase I- Diagnostic territorial. (Source: Elaboré par l'auteur à partir des travaux de recherche de d'Anfrie, Pradella, Kryvobokov et Cassilde (2016), pp. 9-16)..... 201
Figure VI-3	Exemple de cartographie de l'affectation du bâti dans la démarche du référentiel foncier de la commune de Béthune, Pas-de-Calais (France), 2003. (Source : d'Anfrie, Pradella, Kryvobokov et Cassilde (2016), p. 20)..... 203
Figure VI-4	Exemple de cartographie de l'état du bâti dans la démarche du référentiel foncier de la commune de Béthune, Pas-de-Calais (France), 2003. (Source : d'Anfrie, Pradella, Kryvobokov et Cassilde (2016), p. 20). 204
Figure VI-5	Phase II-Analyse du parcellaire. (Source : Elaboré par l'auteur à partir des travaux de recherche de d'Anfrie, Pradella, Kryvobokov et Cassilde (2016), pp. 17-22)..... 205
Figure VI-6	Phase III - Stratégie foncière. (Source : Auteur à partir de d'Anfrie, Pradella, Kryvobokov et Cassilde (2016), pp. 23-27)..... 208
Figure VI-7	Repérage du foncier mutable de l'agglomération dunkerquoise (France), (Source : EPF, 2010, p.9)..... 226
Figure VI-8	Repérage du foncier mutable de l'agglomération Dunkerquoise (France), (Source : EPF, 2010, p.12)..... 226

Chapitre VIII		
Figure VIII-1	Situation géographique de la plaine de la Mitidja. (Source : ANRH, 2013, traitée par l'auteur).....	261
Figure VIII-2	Aptitude des terres agricoles de la Mitidja. (Source : PAC, 2004, traitée par l'Auteur).....	263
Figure VIII-3	L'Espace agricole face à l'urbanisation de la Mitidja (Source : élaborée et actualisée par l'auteur à partir de la carte INCT 2008 et la carte de B. Semmoud (2015). https://journals.openedition.org/tem/2845).....	264
Figure VIII-4	Activités industrielles dans la Mitidja. (Source : Rapport ANRH, Service pédologie 2010).....	267
Figure VIII-5	Limites de wilaya et situation géographique de la commune	278
Figure VIII-6	Le territoire de la ville de Blida (Source : archive communale).....	279
Figure VIII-7	Occupation des sols au niveau du territoire Grand Blida. (Source PDAU 2010. Mise en forme : Auteur).....	280
Figure VIII-8	La ville de Blida dans le territoire de la Mitidja. (Source : SDAM 2010. Mise en forme : Auteur).....	282
Figure VIII-9	Occupation des sols dans la commune de Blida (Source : PDAU 2010. Mise en forme : Auteur).....	285
Figure VIII-10	Structure urbaine de Blida à l'époque précoloniale. (Source : archives communales).....	285
Figure VIII-11	Blida seconde moitié du 19ème Siècle. (Source: Archives communales de la période coloniale)	287
Figure VIII-12	Croissance de la ville après 1926 (Source: cartographie, archive communale, traitée par l'auteur).....	288
Figure VIII-13	Croissance urbaine de Blida vers la plaine de la Mitidja (Source : Carte de l'Institut National de Cartographie et de télédétection (INCT), de 1940,1960, 1990 et 2008. PUD 1960, PDAU 2004, PDAU 2010, (URBAB). Carte actualisée et mise en forme par l'auteur).....	290
Figure VIII-14	Evolution de la population de Blida par rapport aux communes limitrophes. (Source : PDAU, 2010).....	298
Figure VIII-15	Dégradation intensive du tissu urbain du centre ancien (Source : Clichés de l'auteur, 2018).....	302
Figure VIII-16	Mutations urbaines récentes dans les parties centrales de la ville. (Source : Clichés de l'auteur, 2018).....	303

Figure VIII-17	Mutations récentes dans les parties péricentrales et densification à la parcelle- Rue Ouali Md, Bab el khouikha. (Source : Clichés de l'auteur, 2018).....	303
Figure VIII-18	Tissus d'axes principaux en cours de mutation (Gauche vers la droite : Rue Ouali Md, l'Avenue Ben Boulaid, Rue Ouali Md. (Source : Clichés de l'auteur, 2020).....	304
Figure VIII-19	Tissus d'axes principaux en cours de mutation (Gauche vers la droite : Boulevard Larbi Tebessi, l'Avenue Amara Youcef). (Source : Clichés de l'auteur, 2020).....	305
Figure VIII-20	Localisation des démolitions-reconstruction-densification : Zone centrale (I), Zone péricentrale (II), Zone des axes principaux de la ville. (Source : Revue n°1 (2016), réadapté par l'auteur par l'auteur).....	307
Figure VIII-21	Les contraintes d'urbanisation de la ville et la consommation spatiale du foncier urbanisable par les Zones Militaires (ZM) et les Zones Industrielles (ZI). (Source : PDAU 2004, URBAB. Mise en forme : Auteur, 2020)...	312
Figure VIII-22	Intervention urbaine à l'intérieur du centre historique (Source et fond de carte: Archive communale).....	314
Figure VIII-23	Plan d'aménagement du centre-ville (POS 1) Source : POS1, 2004 (URBAB). Mise en forme : Auteur, 2020.....	315
Figure VIII-24	Consommation du foncier urbain. Source : Diagnostic PDAU Intercommunal de Blida, 2010. (Mise en forme : Auteur, 2020).....	317
Figure VIII-25	Spatialisation des orientations d'aménagement du PDAU 2010-2015. (Source : PDAU 2010, PDAU 2015, URBAB).	318
Figure VIII-26	Potentialités foncières dans les tissus urbanisés Source : PDAU 1989, PDAU 2004, PDAU 2010, PDAU 2015. (Mise en forme : auteur, 2020).....	322

Chapitre IX

Figure IX-1	Les parties centrales et péricentrales du territoire communal (Source : Auteur).....	333
Figure IX-2	Spatialisation des 13 POS dans les parties centrales et péricentrales du territoire communal de Blida. (Source : PDAU 2010).....	333

Figure IX-3	Spatialisation cartographique du potentiel foncier des sites à désaffecter par les POS du territoire communal de Blida. (Source : PDAU 2010. Elaborée et mise en forme par l'Auteur).....	334 334
Figure IX-4	Première couronne d'extension de la ville (Mise en forme : Auteur).....	363
Figure IX-5	Identification des typologies urbaines dans les tissus péricentraux de la 1 ^{ère} Couronne d'extension de Blida Fond de carte : cartographie de l'INCT. (Mise en forme Auteur).....	368

LISTE DES TABLEAUX

Chapitre I		
Tableau I-1	Les moteurs de l'étalement urbain. (Source : Robert Laugier « L'étalement urbain en France » 2012, p. 5)	30
Chapitre IV		
Tableau IV-1	Motifs de la rétention foncière. (Source : Synthèse élaborée par l'auteur à partir des travaux de Martin Bocquet, La Revue foncière, 2017 et Cerema 2013-2016).....	128
Tableau IV-2	La rétention foncière : motifs et outils limitatifs. (Source : Synthèse élaborée par l'auteur à partir des travaux de Cerema 2013 et 2016).....	131
Tableau IV-3	Outils juridiques d'acquisition foncière en France. (Source : Synthèse élaborée par Saharaoui et Bada. Courrier du savoir N°26, Mars 2018, p. 424).....	161
Chapitre V		
Tableau V-1	Grille des facteurs favorables à la mutabilité urbaine. (Source : Elaborée par l'auteur à partir des travaux de l'IAU (2010), EPF (2010) et ORF (2012) pp.19-22).....	186
Tableau V-2	Grille des facteurs défavorables à la mutabilité urbaine (Source : Elaborée par l'auteur à partir des travaux de l'IAU (2010), EPF (2010) et ORF (2012) pp.19-22).....	193
Chapitre VI		
Tableau VI-1	Repérage et évaluation du foncier mutable dans les tissus constitués : synthèse méthodologique. (Source : Récapitulatif des étapes méthodologiques à partir de la synthèse de méthodologie de Van Der Poorten, 2010, pp. 71-74).....	214
Tableau VI-2	Variante 1 Grille d'évaluation de la mutabilité des parcelles (Source : EPF, 2010, p.7).....	224
Tableau VI-3	Variante 2 Grille d'évaluation de la mutabilité des parcelles (Source : EPF (2010), p.16).....	225
Tableau VI-4	Grille multicritères de caractérisation du foncier mutable. (Source : élaborée par l'auteur).....	227
Tableau VI-5	Variante de la Grille d'évaluation de la mutabilité d'une parcelle. (Source : élaborée par l'auteur).....	228
Tableau VI-6	Tissu d'axes principaux (Boulevard Md. Boudiaf), Identification des unités foncières (Source : élaborée par l'auteur)	232
Tableau VI-7	Tissu d'axes principaux (Boulevard Md. Boudiaf), Repérage et évaluation du foncier mutable (Source : élaborée par l'auteur).....	232

Chapitre VIII

Tableau VIII-1	Occupation de la plaine de Mitidja par les zones industrielles. (Source : ANIREF, 2011. Mise en forme Auteur).....	266
Tableau VIII-2	Occupation du foncier urbain au niveau du grand Blida (Blida, Ouled Yaich, Béni- Mered et Bouarfa). (Source : PDAU 2010).	280
Tableau VIII-3	Evolution de la population dans l'espace intercommunal (Source : RGPH 2008, DPAT. Mise en forme par l'Auteur).	296
Tableau VIII-4	Perspectives de population de l'espace intercommunal (Source : RGPH 2008, APC. Mise en forme auteur).	296
Tableau VIII-5	Perspectives de population de la commune de Blida. (Source : RGPH 2008, APC. Mise en forme : Auteur).	297
Tableau VIII-6	Ampleur des opérations de démolition-reconstruction-densification, Blida (2013-2017). (Source : Service d'urbanisme de Blida. Extrait du registre de permis de construire et démolir de 2013 à 2017. Mise en forme : Auteur).....	301

Chapitre IX

Tableau IX-1	Identification du potentiel foncier à partir des sites désaffectés des POS. (Source : PDAU 2010. Mise en forme : Auteur).....	332
Tableau IX-2	Potentiel foncier dans les tissus constitués : lecture analytique des POS (POS B01-POS B02-POS B7). (Source : Auteur).....	336
Tableau IX-3	Potentiel foncier dans les tissus constitués : lecture analytique des POS (POS Ben Achour-POS Ben Boulaid- POS 18). (Source : Auteur).....	337
Tableau IX-4	Tissus des hauteurs de la ville (piémont). (Source : Auteur).....	341
Tableau IX-5	Tissus d'équipements et d'infrastructures : Les grands équipements et zones militaires (Source : Auteur).....	342
Tableau IX-6	Tissus d'équipements et d'infrastructures. Les grands équipements : Secteur hospitalier et l'administration de l'Etat. (Source : Auteur).....	343
Tableau IX-7	Tissus d'équipements et d'infrastructures Les emprises ferroviaires et de parkings. (Source : Auteur).....	344

Tableau IX-8	Tissus d'activités économiques. (Source : Auteur)	345
Tableau IX-9	Tissus d'activités économiques. Emprises commerciales. (Source : Auteur).....	347
Tableau IX-10	Tissus d'activités économiques Emprises industrielles et de stockage. (Source : Auteur).....	348
Tableau IX-11	Tissus d'habitat individuel Tissus de maisons à cour. (Source : Auteur).....	350
Tableau IX-12	Tissus d'habitat individuel Tissus de maisons de ville. (Source : Auteur).....	352
Tableau IX-13	Tissus d'habitat individuel en lotissement. (Source : Auteur).....	353
Tableau IX-14	Foncier d'habitat précaire. (Source : Auteur).....	355
Tableau IX-15	Tissu d'habitat collectif. (Source : Auteur).....	357
Tableau IX-16	Récapitulatif des résultats de l'analyse : Repérage du foncier mutable dans les tissus urbains centraux et péricentraux.....	359
Tableau IX-17	Grille d'analyse des typomorphologies urbaines Tissu d'habitat individuel (lotissement des frères Djenadi). (Source : Auteur).....	372
Tableau IX-18	Grille d'évaluation de la capacité de renouvellement Tissu d'habitat individuel (lotissement des frères Djenadi). (Source : Auteur).....	374
Tableau IX-19	Grille d'analyse des typomorphologies urbaines Tissu d'habitat individuel (lotissement Les Palmiers). (Source : Auteur).....	375
Tableau IX-20	Grille d'analyse des typomorphologies urbaines Tissus d'axes principaux (RN1 Kritli Mokhtar). (Source : Auteur)	377
Tableau IX-21	Grille d'évaluation de la capacité de renouvellement Tissus d'axes principaux-RN1 Kritli Mokhtar). (Source : Auteur)	380
Tableau IX-22	Grille d'analyse des typomorphologies urbaines Tissu des quartiers de la gare. (Source : Auteur).....	381
Tableau IX-23	Grille d'évaluation de la capacité de renouvellement Tissus des quartiers de la Gare. (Source : Auteur).....	384

Tableau IX-24	Récapitulatif des résultats de l'analyse des typomorphologies urbaines. Tissu d'habitat individuel. (Source : Auteur).	386
Tableau IX-25	Récapitulatif des résultats de l'analyse des typomorphologies urbaines. Tissus d'axes principaux et tissus des quartiers de la Gare. (Source : Auteur).	387
Tableau IX-26	Analyse des typomorphologies urbaines : synthèse de l'approche méthodologique. (Source : Auteur).....	393

LISTE DES ABREVIATIONS

ALUR	Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
ANAT	Agence Nationale d'Aménagement du Territoire
ANIREF	Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière
ANRH	Agence Nationale des Ressources Hydrauliques
CNES	Conseil National Économique et Social
COS	Coefficient d'Occupation des Sols
CW	Chemin de Wilaya
DPU	Droit de Préemption Urbain
DRAG	Directeur de la réglementation et de l'administration générale
ENE	Engagement National pour l'Environnement
EPF	Etablissements Publics Fonciers
INCT	Institut National de Cartographie et Télédétection
ONS	Office National des Statistiques
PAC	Plan d'Aménagement Côtier
PATW	Plan d'Aménagement du Territoire de Wilaya
PDAU	Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
PNAEDD	Plan National d'Action pour l'Environnement et le Développement Durable
POS	Plan d'Occupation des Sols
PSRE	Programme de Soutien à la Relance Économique
PUD	Plan d'Urbanisme Directeur
RFC	Réserves Foncières Communales
RGPH	Recensement Général de la Population et de l'Habitat
RN	Route Nationale

SAU	Secteurs à urbaniser
SCU	Schéma de Cohérence Urbaine
SDAAM	Schéma Directeur d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine
SNAT	Schéma National d'Aménagement du Territoire
SNU	Secteurs non urbanisables
SRAT	Schéma Régional d'Aménagement du Territoire
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain
SU	Secteurs urbanisés
SUF	Secteurs d'urbanisation future
URBAB	Centre d'étude et de réalisation en urbanisme de Blida
ZHUN	Zone Habitat Urbain Nouvelle
ZI	Zone Industrielle
ZM	Zone Militaire

Introduction générale

Introduction générale

La présente étude s'insère dans la problématique générale de la pratique urbanistique en Algérie et son corollaire la maîtrise foncière et le contrôle de la forme urbaine, en particulier dans le processus de renouvellement urbain et la densification des tissus constitués. La recherche s'articule autour du thème de l'étalement urbain et la nécessité de maîtrise du foncier à travers les politiques urbaines dans un souci de développement durable. De ce fait, l'étude s'interroge sur le poids du règlement à faire la ville et s'oriente sur le rapport entre promulgation de lois et le champ d'applications locales, sur le terrain et leurs effets sur la forme bâtie.

La croissance démesurée des villes et son corollaire l'étalement urbain constituent une des préoccupations majeures du développement durable, faisant resurgir la problématique des densités. Dans de nombreux pays développés, les politiques urbaines s'accommodent de plus en plus d'une logique de "développement durable" basée sur la densification. Cette évolution des politiques urbaines et ce regain d'intérêt pour la notion de densification et pour les actions qu'elle suscite, favorise la mise en place d'une multiplicité d'orientations incitatives¹ à un développement urbain plus dense.

Pourtant, depuis l'antiquité, les pouvoirs publics ont toujours lutté contre la tendance naturelle des constructions à s'entasser, notamment pour lutter contre les incendies, faciliter la circulation ou améliorer les conditions d'hygiène. A partir de la fin du 19^{ème} et surtout au 20^{ème} siècle, la dynamique s'est inversée. Les villes se sont étalées rapidement, quand les infrastructures l'ont permis et que les habitants ont pu accéder à l'automobile. De sorte qu'aujourd'hui, les politiques publiques essayent de lutter contre les excès de cette dédensification.

A la lumière des expériences étrangères face à cette problématique, il semblerait que la densification des tissus constitués est une alternative pour ralentir le recours aux extensions urbaines, et d'autre part pour rentabiliser les infrastructures et les services existants, bien qu'en cas de forte densification, ils puissent s'avérer inadaptés ou insuffisants. Par densification urbaine, il s'agit de repenser l'utilisation du foncier interne dans les tissus urbains déjà constitués dans une approche d'optimisation et d'intensification urbaine.

¹ En France, mise en place d'un arsenal réglementaire incitatif à la densification à travers la loi SRU 2000, la loi Grenelle 1 de 2009 et la loi Grenelle 2 de 2010.

D'autre part, la densification est présentée comme étant une des issues pour construire une ville moins consommatrice d'espace et de ressources, comme en attestent les discours et les recherches sur la « ville durable² » (Fouchier, 1994). Il apparaît alors nécessaire de s'intéresser non seulement aux seuls discours politiques, mais aussi à la mise en œuvre effective et aux pratiques concrètes de la densification. En revanche, il est constaté une grande difficulté à mettre en œuvre localement les politiques de densification. Maints auteurs³ posent en outre la question de la pertinence, de la faisabilité au regard des acquisitions et des mobilisations foncières, mais aussi et surtout, de l'acceptabilité de telles politiques. Cette vision du développement urbain durable basé sur une politique de densification étant déjà mise en application⁴ dans les pays développés, quand est-il alors de son application en Algérie ?

En Algérie, l'urbanisation des villes et l'extension accélérée de leurs périphéries ont atteint une situation des plus préoccupantes, tant au niveau structurel, formel que social. La consommation excessive du foncier par l'urbanisation menace le patrimoine foncier naturel et agricole de nombreuses villes⁵. Il devient donc impératif de s'accommoder d'un développement urbain durable basé sur une politique de renouvellement des tissus constitués et leur densification.

Le cadre législatif national incite, à mettre en place une politique urbaine en matière de maîtrise et de rationalisation du foncier. De ce fait, les nouvelles orientations des autorités favorisent la prise de dispositions pour une meilleure gestion foncière. En effet, les lois⁶ 90-25 et 90-29 renforcent la législation en matière de gestion du foncier, ce dernier constitue une ressource non renouvelable en général et un riche patrimoine agricole.

Les prémices d'une prise de conscience pour faire face aux nouveaux défis liés notamment, à la mondialisation et aux problèmes de dégradation de l'environnement sont nées à partir de l'an 2000, avec la création du Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement (MATE), suivi d'un Ministère délégué à la ville en 2003.

2 Fouchier, V. : Penser la densité.- Etudes foncières, n° 64, septembre 1994.- p.p.7-12.

³ Burton, Jenks, et Williams 1996

⁴ Règles incitatives à la densification en France bonus COS, seuil minimum de densité, division parcellaire.

⁵ Les villes de la Mitidja considérées comme des réservoirs agro-alimentaires à l'échelle nationale.

⁶ Loi 90-25 portant orientation foncière et la loi 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme

Les exigences du développement durable⁷ s'affirment de plus en plus dans les stratégies de développement, notamment dans le domaine des politiques urbaines. Quand est-il alors de leurs diffusions au niveau local ?

A l'échelle communale, avec la décentralisation⁸, l'urbanisme et la gestion foncière devaient être confiés aux communes, leur permettant de décider de manière souveraine de leur rythme de croissance et de le contrôler. L'évolution des politiques urbaines notamment avec la loi d'orientation de la ville⁹, devait concourir à mieux gérer la croissance et à rétablir un meilleur rapport au sol urbain. Dans ce contexte, chaque commune a donc sa logique propre de croissance et a les moyens de mettre en œuvre cette logique à travers les différents instruments du code de l'urbanisme : droit des sols, outils fonciers et financiers. A ce stade de réflexion, il apparaît utile de comprendre les logiques des communes. Comment celles-ci régulent leur croissance ? Quels sont les résultats de cette régulation sur les formes urbaines produites ? Comment ces logiques et politiques locales peuvent-elles être régulées à leur tour par un niveau supérieur, notamment à l'aide des schémas directeurs et autres instruments d'aménagement du territoire ?

Problématique

Notre champ d'étude se situe dans une ville qui n'échappe pas à la règle de la croissance urbaine démesurée qui caractérise la majorité des villes algériennes et celles des villes de la Mitidja connues par leurs terres à forte valeur agricole en particulier.

La problématique de croissance de la ville de Blida se trouve entravée principalement par des considérations d'ordre physique¹⁰(relief) et économique du fait de sa position au cœur de la Mitidja (plaine). Cette dernière constitue un réservoir agro-alimentaire d'importance nationale. Or, la tendance cautionnée par les pouvoirs publics jusqu'à la fin des années 80, a

⁷ Loi n°01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire

⁸ Le tout planifié montre ses limites, l'Etat décide alors, par les lois 90-25 et 90-29 d'engager d'importantes réformes politiques et économiques. Sur le plan des politiques urbaines, l'option prise est la décentralisation et le transfert de certaines compétences en matière de gestion urbaine et de l'urbanisme en particulier à travers de nouveaux instruments d'aménagement de l'espace tels que le PDAU et le POS rendant les collectivités locales responsables à part entière de la qualité et du devenir de leurs villes.

⁹ D'après A.Boukerzaza, délégué à la ville, dans une interview à la revue vies des villes, n°1 hors-série, Février 2007, p 41 : « la loi d'orientation de la ville n°06-2006 intègre les principes généraux pertinents comme la décentralisation, le développement durable et la bonne gouvernance. »

¹⁰ En effet, son relief et sa position géographique au pied d'une montagne entrave ses possibilités d'extension au Sud, d'un autre côté, les emprises considérables militaires datant de l'époque coloniale, les zones industrielles et les extensions périphériques se sont faites au Nord sur la plaine.

été celle d'un étalement principalement sur la plaine ; en raison de l'aisance d'implantation comparée à la difficulté d'ordre économique et technique que causerait l'urbanisation des piémonts et la montagne. Cet état de fait, aboutit d'une part, à la mise en place d'une réglementation portant sauvegarde et protection des terres agricoles¹¹ mais d'autre part, expose la ville et sa périphérie, aux contraintes d'indisponibilité des terrains urbanisables et à urbaniser.

En réaction à la raréfaction du foncier urbanisable, les politiques urbaines locales par le biais de leurs instruments d'urbanisme, expriment clairement leurs objectifs quant à la préservation du foncier agricole et la limitation de l'étalement, privilégiant les opérations de densification. La densification en tant que utilisation rationnelle du sol est nécessaire, mais la commune dispose-t-elle d'outils fonciers, réglementaires et financiers pour mener une politique de densification urbaine ?

Aussi, le redressement économique du pays depuis les débuts des années 2000, a favorisé la reprise de l'action publique sur la ville en vue de rehausser et dynamiser son image. Les pouvoirs publics s'y sont engagés, grâce à une embellie financière, dans une série de réformes visant à relancer l'économie, à accroître l'offre en logements et en emplois et à entreprendre des travaux de restructuration des villes. Cette situation a permis également l'investissement privé dans l'immobilier à travers le foncier public et privé. Dans ce contexte, à l'instar de nombreuses villes algériennes et particulièrement des villes de la Mitidja, Blida a vu le lancement de projets de renouvellement par densification dans les parties centrales et péri-centrales de la ville. Cependant, cette démarche est bien loin des démarches contemporaines de « densification durable » à savoir une densification adaptée au lieu, à l'usage et à l'image recherchée des quartiers.

Les projets de renouvellement urbain que l'on peut observer dans les villes européennes se fondent sur la reconstruction de la ville sur la ville dans le respect des traces, des tracés du tissu urbain et des bâtiments existants, en vue de conserver l'esprit des quartiers tout en les valorisant et les modernisant. Les projets expriment une véritable stratégie de développement durable des quartiers, tenant compte de tous les enjeux à la fois.

Dans le cadre de cette politique, les opérations réalisées et en cours de réalisation notamment dans les quartiers péri-centraux de la ville de Blida, sont des opérations de table rase et de spécialisation fonctionnelle et sociale volontaires. Il ne s'agit pas d'une reconquête urbaine des quartiers, mais d'une reconquête du foncier. Ces opérations constituent un enjeu

¹¹ Instruction n°13 du 11 juillet 1984

de taille aussi bien pour les collectivités locales que pour les promoteurs privés. Ces derniers au nom du renouvellement urbain, mènent des opérations de densification sur des parcelles cédées par le bâti préexistant. Cependant, ces opérations sont majoritairement spéculatives, où les enjeux de la densification en termes de durabilité, de respect de capacité de charge du site et de qualité du cadre bâti ne constituent pas une priorité. La démarche envers les tissus urbains centraux et péricentraux existants, se présente sous forme de démolitions d'immeubles dégradés, suivies de reconstructions avec des formes denses, conduisant dans le même processus à une augmentation des hauteurs de bâti et à une évolution des formes urbaines. Les quartiers anciens centraux et péricentraux, constituant la quasi-totalité du tissu urbain « cohérent », à majorité résidentielle comportant une urbanité, sont aujourd'hui menacés de disparition.

Ce constat illustre un processus sans maîtrise pouvant être lourd de conséquences. Il apparaît ainsi, un dysfonctionnement de l'approche actuelle de densification des tissus urbains, comparée aux approches contemporaines internationales dans le domaine de la densification urbaine durable.

De ce fait, ce mode opératoire nous interpelle et ce constat nous amène à poser la problématique des enjeux liés au processus de densification et à la stratégie communale, quant au choix du type de densification souhaité. Ceci nous amène à poser les questions suivantes :

Les motifs (arguments) de la durabilité conditionnent-ils les dynamiques de la densification de la ville algérienne en général, et celles que connaît la ville Blida en particulier ? Comment l'action publique par le biais de la réglementation urbaine parvient-elle à réguler et accompagner ces opérations ? Comment élaborer une reformulation de la réglementation urbaine pour accompagner les transformations du cadre bâti, induites par le processus de renouvellement urbain et de densification ?

La recherche se propose d'examiner le contenu et les objectifs des politiques locales (communales) en matière d'aménagement durable et s'intéresse de ce fait à la mise en œuvre au niveau local, aux logiques communales dans la gestion et la régulation du foncier urbain, au système d'acteurs impliqués dans ce processus de densification, ainsi qu'aux formes¹² produites. L'objectif est de comprendre quelles sont les mécanismes (politiques, sociales, économiques, fonciers et réglementaires) qui sous-tendent le processus de densification et dans quelle mesure ces opérations de densification répondent à un souci de durabilité.

¹² L'habitat vertical en progression particulièrement dans la périphérie et son corollaire la haute densité.

La recherche s'oriente vers l'exploration des possibilités de densification des tissus constitués et présentant un potentiel de foncier urbanisable¹³. Une réflexion sur une méthode pour l'identification du potentiel foncier en vue de la densification des tissus urbains existants s'oriente essentiellement sur l'analyse morphologique des tissus urbains et pourrait constituer un préalable aux études de maîtrise foncière, dont la commune se doit d'être dotée pour un aménagement cohérent et durable de ses tissus.

Notre regard se porte sur des espaces particuliers encore peu investis dans les recherches sur l'« aménagement durable », à savoir les tissus constitués de type résidentiel, mais aussi les tissus mixtes situés sur les axes principaux de la ville.

Historiquement, ces tissus urbains, sont passés d'un statut de faubourgs (période coloniale) à un statut de centralité (période actuelle). De ce fait, et de par leur localisation et la forte valeur foncière qu'ils génèrent, ils connaissent actuellement un rythme soutenu de transformation comparés aux autres tissus de la ville.

L'habitat individuel pavillonnaire de faible densité, cède progressivement le pas à d'autres formes plus denses. La densification de tels tissus constitue en effet un enjeu majeur, vu les surfaces urbanisées qui constituent souvent des sources de foncier inexploitées.

Par ailleurs, les perspectives démographiques à long terme sont telles que l'espace communal devrait accueillir un nombre 445216 habitants à l'horizon 2023, soit un taux de croissance¹⁴ de l'ordre de 2%. Les enjeux économiques et démographiques sont donc d'une très grande importance pour la ville, et les gestionnaires locaux devraient asseoir une stratégie en conséquence. A ce niveau de réflexion, deux questions s'imposent : la densification comme outil opérationnel pourrait-elle constituer une offre foncière et un nouveau mode de constructibilité pour la commune ? Dans ce cas, la densification comme mode opératoire, pourrait-elle constituer une issue pour construire une ville moins consommatrice d'espace et de ressources ?

En réaction aux besoins croissants pour l'urbanisation et à la raréfaction du foncier urbanisable, le concept de durabilité par la gestion et la rationalisation du foncier urbain dans le cas de la ville de Blida, apparaît en débat. Si ce concept propose le modèle de la ville compacte par la reconstruction de la ville sur la ville, sa traduction pratique dans les stratégies de développement urbain prônées, paraît manquer.

¹³ Ce constat n'est pas nouveau car historiquement le processus de densification de la ville s'est progressivement opéré dans les tissus constitués et socialement vécus.

¹⁴ Référence au PDAU du Grand Blida, phase II Livre II, population, emploi et perspectives.

La rationalisation et la modération foncière sont aujourd'hui des préoccupations largement partagées par les politiques urbaines locales et sont d'ailleurs bien exprimées dans nos instruments d'urbanisme (PDAU et POS). Dans ce nouveau contexte réglementaire favorable à la densification, il est cependant important de remarquer que :

1/. D'une part, l'orientation de densifier les tissus constitués dans les documents d'urbanisme en vigueur, consiste à augmenter les droits de construire dans les tissus existants. Cette orientation ne relève pas d'une vision globale et stratégique pour un aménagement et une offre nouvelle de logements, d'équipements et de services pour la commune. Concrètement, la nouvelle mesure en faveur de la densification urbaine, n'en profite qu'aux propriétaires fonciers et aux promoteurs immobiliers privés. Ces derniers mènent des opérations de densification sur des parcelles cédées par le bâti préexistant ; cependant ces opérations sont majoritairement spéculatives où les enjeux de la densification en termes de rationalisation, d'intensification et de qualité du cadre bâti ne constituent pas une priorité.

2/. D'autre part, les instruments d'urbanisme en vigueur proposent l'augmentation des droits de construire dans les tissus existants avant même d'analyser leur mutabilité et leur capacité à se densifier. En effet, les instruments d'urbanisme en vigueur, n'incitent pas au diagnostic des capacités de densification des tissus urbains constitués et encore moins à la faisabilité de l'opération. Par ailleurs, l'observation sur le terrain, révèle que face à la pression foncière, les tissus urbains constitués n'évoluent pas de la même façon ni avec le même rythme. Certains tissus urbains évoluent plus que d'autres. Ceci est lié à un certain nombre de facteurs, qu'il convient de décrypter par l'analyse.

Par le biais de l'analyse comme outil de la connaissance, nous nous proposons de comprendre, connaître et explorer les possibilités de densification des tissus constitués et présentant un potentiel de foncier urbanisable.

La densification des tissus constitués se caractérise par le long terme ; dans ce travail de recherche, nous nous intéressons principalement aux aspects méthodologiques du processus de densification pour en tirer des enseignements.

On s'intéressera particulièrement aux tissus urbains péricentraux de l'époque coloniale situés sur la première couronne de croissance de la ville. Ces tissus, connaissent actuellement une mutabilité notable dans leurs formes urbaines et leur cadre bâti sous l'effet des opérations de densification.

Hypothèses de la recherche

1. Face à la pression foncière, les pouvoirs publics font augmenter les droits de construire et les densités autorisées. La connaissance et le repérage du foncier mutable dans les tissus urbains constitués, constitue un préalable incontournable pour évaluer leurs capacités à se densifier et pour modifier le droit des sols par le biais du règlement. Ce dernier a la capacité de freiner ou de libérer les potentialités des tissus.
2. La densification urbaine est une mesure de durabilité dans la fabrication de la ville, c'est aussi un outil opérationnel local de recomposition de l'espace communal. La maîtrise du processus de densification devrait passer simultanément par : l'anticipation foncière, la régulation et l'accompagnement.

Objectifs de la recherche

Pour mieux cerner et orienter cette recherche, on limite les objectifs dans les points suivants :

1. Objectifs principaux :

Pour contribuer à l'enrichissement de la réflexion sur les instruments opérationnels à mettre en œuvre en vue d'assurer une densification durable dans les tissus urbains de la ville, nous proposons de :

1.1 Elaborer une grille de caractérisation du foncier mutable des tissus constitués, comme outil méthodologique de connaissance approfondie du foncier urbain, facilitant ultérieurement les acquisitions et mobilisations foncières en vue de la mise en œuvre du renouvellement urbain et la densification.

1.2 Elaborer une grille d'analyse, pour répertorier les caractéristiques structurelles et morphologiques des tissus urbains constitués, servant d'appui pour alimenter la règle d'urbanisme en vue de leur densification.

2. Objectifs complémentaires

2.1 Préciser et revisiter les concepts liés à la densification durable entendue comme processus de renouvellement de la ville.

2.2 Saisir l'impact de la densification sur le cadre bâti et sur la forme urbaine et comprendre les mécanismes (politiques, socio-économiques, fonciers et réglementaires) qui sous-tendent le processus de densification urbaine.

Eléments méthodologiques de la recherche

Le développement de la thèse se déroule selon la démarche méthodologique suivante :

- Le travail de recherche se base sur l'exploitation des sources bibliographiques en rapport avec le thème et se propose d'examiner les contours, préciser et revisiter les concepts liés à la densification durable entendue comme processus de renouvellement de la ville. Aussi, l'exploration bibliographique, consiste à comprendre les mécanismes politiques, socio-économiques, fonciers et réglementaires, qui sous-tendent le processus de densification.

- Examiner l'état des savoirs des politiques urbaines de densification et les pratiques qui lui sont associées en favorisant l'approche pluridisciplinaire pour comprendre les interactions liées à la dynamique et au processus de densification, ainsi qu'au système d'acteurs qui lui est associé. L'étude s'intéresse aux approches et aux démarches internationales contemporaines du renouvellement urbain par densification des quartiers. Le but est de comprendre les enjeux de ce mode opératoire, afin de situer, par la suite, celui de la ville algérienne et d'essayer d'en estimer la spécificité par rapport à ce mode d'action sur les tissus constitués.

- Une approche empirique basée sur le travail de terrain, ainsi que l'observation in-situ nous permet d'explorer le processus de densification sous l'angle de leurs transformations morphologiques ainsi que leurs formes produites. La recherche analyse le processus de densification en cours dans les tissus constitués. On s'intéressera particulièrement au processus de densification planifiée et son impact sur le cadre bâti et sur la forme urbaine.

- Le choix concret des études de cas, se porte sur les tissus constitués des parties péri-centrales lesquels sont les plus touchés par ce processus. L'étude privilégiera les tissus d'habitat et les tissus mixtes d'ex-faubourg. Deux catégories illustratives de tissus urbains attirent notre attention :

- Les tissus d'habitat en situation péricentrale. Ces derniers se caractérisent par des formes urbaines identifiables, par l'étendue de leurs surfaces urbanisées et constituent souvent des ressources foncières inexploitées du fait des basses densités résidentielles qui y sont pratiquées.
- Les tissus mixtes d'ex faubourg comme les tissus des quartiers de la gare et les tissus qui se sont développés le long des axes structurants de la ville. Ces derniers passent d'un statut de faubourgs (époque coloniale) à un statut de centralité (époque actuelle), et deviennent alors un enjeu de taille aussi bien pour les promoteurs privés que pour les collectivités locales.

Démarche de l'analyse

La démarche de travail adopte l'approche procédurale pour expliquer la méthode à suivre dans chaque phase d'analyse.

De ce fait, le travail d'analyse s'articule autour de trois étapes :

- **Étape 1** : Potentiel foncier dans les tissus constitués : lecture analytique des POS
- **Étape 2** : Repérage du foncier mutable dans les tissus urbains centraux et péricentraux : description, localisation, évaluation
- **Étape 3** : Typologies urbaines des parties péricentrales de la ville et potentiel foncier en vue de la densification.

Chaque étape d'analyse est suivie d'un récapitulatif des résultats obtenus, comme le montrent les tableaux IX-24, IX-25 et IX-26.

-Une première étape, intitulée : **Etude du potentiel foncier dans les tissus constitués**, consiste à identifier le potentiel foncier dans les typomorphologies urbaines représentatives des tissus urbains constitués de la commune. Cette étude se base sur l'analyse des POS concernés par les sites à désaffecter. L'objectif de l'analyse des POS, consiste à identifier, localiser les sites à désaffecter puis à évaluer leur potentiel foncier.

-Une seconde étape, intitulée : **Repérage du foncier mutable dans les tissus urbains centraux et péricentraux : description, localisation, évaluation.**

Cette étude consiste à croiser les résultats de l'analyse des POS avec une étude prospective basée sur la connaissance des différents sites et qui pourrait révéler la présence de ressources foncières mobilisables pour les opérations de renouvellement urbain et de densification.

Ceci nous permet de mener un repérage des ressources foncières à partir de l'identification de typologies urbaines représentatives des tissus urbains constitués des parties centrales et péricentrales. Elle consiste à les décrire, étudier leur localisation, leur contexte local et leur insertion urbaine. L'objectif, est d'identifier le potentiel foncier dans les tissus urbains constitués, afin de l'optimiser à travers les documents de planification. Cette étude relève de l'observation du terrain et la connaissance des différents sites. Elle consiste à repérer par la cartographie aérienne, le reportage et le relevé photographique, les poches foncières non bâties ou sous utilisées. Ce repérage cartographique est vérifié systématiquement par un travail de terrain. Ce travail constitue un préalable pour émettre et construire des scénarios d'éventuelles possibilités de mobilisations foncières en vue de mener des opérations ultérieures de renouvellement urbain et de densification.

Quatre typologies urbaines sont identifiées. Il s'agit d'étudier pour chaque typologie urbaine, son potentiel foncier. Nous synthétisons ce travail sur 12 fiches d'analyse. Le recours aux fiches objective la systématisation de l'analyse.

La fiche d'analyse élaborée, propose de développer et d'analyser trois paramètres :

1. La localisation et l'insertion du tissu urbain ;
2. Les caractéristiques structurelles et morphologiques des composantes du tissu urbain ;
3. Le potentiel foncier du tissu urbain et les enjeux de renouvellement (discussion)

Cette méthodologie pourrait s'étendre à une étude plus vaste et plus approfondie, aboutissant à un "Atlas des tissus urbains" de la commune et des communes limitrophes dans le cadre de l'intercommunalité.

-Une troisième étape, intitulée : **Typologies urbaines des parties péricentrales de la ville et potentiel foncier en vue de la densification.**

Cette analyse se base sur des références méthodologiques des travaux de Merlin et Choay (1988), mais aussi sur les travaux de Panerai, Depaule et Demorgon (1999).

La grille d'analyse comme outil de connaissance, nous permet de reconnaître et définir les caractères structurels et morphologiques des tissus constitués les plus représentatifs des modes d'urbanisation présents sur le territoire de la ville. Par souci de limitation du champ d'investigation, l'analyse porte sur les tissus urbains péricentraux. Elle tend à montrer à la fois comment ces tissus ont évolué et d'évaluer leurs capacités à se densifier dans le moyen et long terme. L'usage de la grille, objective la systématisation de la lecture analytique. Les éléments de lecture de la grille, permettent d'étudier le rapport, voir le lien entre les qualités intrinsèques des tissus et leurs capacités à évoluer et se densifier.

Outils méthodologiques de la recherche

Pour y apporter des éléments de réponse, notre démarche méthodologique s'appuie sur une recherche documentaire constituée d'un corpus de données diversifiées composées 1. de publications (ouvrages, articles) traitant du renouvellement urbain et la densification tant que modes opératoires ainsi que de la planification stratégique ; 2. de textes législatifs et réglementaires régissant le foncier urbain en Algérie ; 3. de documents écrits et graphiques des instruments de la planification spatiale (SNAT, SRAT, PATW, PUD, PDAU, POS) ; 4. de données statistiques et rapports écrits, liés à notre champ d'étude et collectés auprès de l'Office National de Statistiques (ONS), l'Agence Nationale d'Aménagement du Territoire (ANAT) et le Conseil National Économique et Social (CNES) ; 5. de supports cartographiques collectés auprès de différents organismes : Institut National de Cartographie et Télédétection (INCT), centre d'étude et de réalisation en urbanisme de Blida (URBAB), Cadastre et services techniques d'urbanisme, 6. Le reportage photographique, la photographie aérienne et l'exploration des logiciels associés ; 7. Les entretiens avec les différents acteurs concernés (promoteurs immobiliers privés et les professionnels des services techniques de l'urbanisme). La méthode des entretiens s'avère appropriée pour compléter la collecte d'informations, notamment celles qui ne figurent pas dans les documents officiels, mais aussi pour saisir le discours des politiques publiques.

Le dépouillement et l'analyse de l'ensemble de ces documents nous ont permis d'appréhender la dynamique foncière dans la ville, d'identifier les acteurs impliqués ainsi que les enjeux de la durabilité dans la gestion foncière et le processus de renouvellement et densification.

Finalités de la recherche et apports scientifiques

Ce travail de recherche propose de contribuer à l'enrichissement de la réflexion sur les instruments opérationnels à mettre en œuvre pour assurer une densification durable dans les tissus constitués de la ville. Dans une visée à portée opérationnelle, cette recherche propose :

- Une synthèse méthodologique pour le repérage et l'évaluation du foncier mutable dans les tissus constitués (chapitre VI, Tableau VI-1).
- Une grille multicritères de caractérisation du foncier mutable (chapitre VI, Tableau VI-4). Cette grille se veut proche de la réalité, puisqu'elle prend en compte un nombre important de critères qui caractérisent l'état du bien foncier. L'objectif de ce travail est d'élaborer un outil méthodologique de connaissance approfondie du foncier urbain (résultat d'une analyse qualitative), facilitant ultérieurement les acquisitions et les mobilisations foncières en vue de la mise en œuvre du renouvellement urbain et la densification. Des variantes de grilles sont proposées pour évaluer la mutabilité des parcelles.
- Une grille d'analyse est proposée, pour répertorier les caractéristiques structurelles et morphologiques des tissus urbains constitués et d'évaluer leur capacité à se densifier ; comme le montrent les fiches d'analyse des typomorphologies urbaines (Tableau IX-17, IX-18, IX-19, IX-20, IX-21, IX-22 et IX-23). La grille d'analyse propose des éléments de lecture, pouvant servir d'appui pour alimenter la règle d'urbanisme en vue de densifier les tissus constitués. Cette grille sert d'appui pour élaborer un cahier d'orientations et d'aménagement.
- Une proposition d'élaboration d'un COA (Cahier d'Orientations et d'Aménagement) spécifique à chaque type de tissu. Les orientations du COA pourraient accompagner le règlement du POS, pour faire évoluer les règles d'urbanisme en vigueur, vers une densification qualifiée des tissus constitués dans les secteurs urbanisés (SU).

- Une synthèse de l'approche méthodologique est proposée, pour récapituler les différentes étapes méthodologiques de l'analyse des typomorphologies urbaines (troisième partie, chapitre IX, Figure IX-26).

Les principales difficultés rencontrées

La présente étude porte sur la maîtrise foncière dans le processus de renouvellement urbain et de densification des tissus constitués.

Le renouvellement urbain et la densification des tissus constitués constituent des processus en cours et se caractérisent par la longue durée. L'analyse de l'action observée relève une première difficulté, liée à l'appréhension de ce processus en cours. Pour pallier à cette limite dans ce travail de recherche, nous avons privilégié principalement les aspects méthodologiques du processus de densification pour en tirer des enseignements.

Par ailleurs, nous avons été confrontées aux contraintes liées à l'information et l'insuffisance des sources statistiques concernant la propriété juridique et la consommation du foncier auprès du cadastre. Aussi, le déséquilibre entre l'abondance de la documentation sur les cas étrangers et la rareté de la littérature sur la thématique s'agissant du cas algérien, a également été une difficulté à surmonter durant cette recherche. L'absence de données statistiques sur le processus de mutation étudié pour la ville de Blida, a fait que cette étude s'est appuyée principalement sur le travail de terrain, mené sur plusieurs années successives.

Structure de la thèse

Le travail est structuré en trois parties.

- La première partie renferme trois chapitres :

Le chapitre I, traite de l'espace urbain face à son renouvellement. L'analyse documentaire distingue diverses approches au renouvellement urbain : l'approche du renouvellement comme mode de développement urbain, l'approche sectorielle et l'approche par typologie de sites, largement décrites dans les paragraphes de ce chapitre.

Pour comprendre comment toutes ces approches du renouvellement urbain ont pu évoluer, **le chapitre II**, étudie comment cette notion a été progressivement intégrée au sein des politiques urbaines. Au regard de l'approche instrumentale et opérationnelle, les politiques de renouvellement urbain se veulent une réponse à des enjeux urbains, nourrit par un champ d'actions différenciées et des outils opérationnels à mettre en place (Piron, 2002), décrites

dans ce chapitre. Aussi, il s'agit de comprendre comment que cette approche du renouvellement urbain a pu s'élargir en lien avec l'émergence du développement durable.

Le chapitre III, aborde à travers des exemples étrangers, la diversité des politiques de densification urbaine et du processus de leurs mises en œuvre au niveau local, les acteurs qu'ils leurs sont associés, ainsi que les formes urbaines et architecturales produites. Ce travail documentaire nous aide dans la troisième partie de la thèse, à analyser le contenu des politiques et du système d'acteurs qui se saisit des dispositifs de densification déployés pour le cas d'étude de la ville de Blida.

- La seconde partie de la thèse comporte quatre chapitres :

Dans **le chapitre IV**, il s'agit de viser la dimension opérationnelle du renouvellement urbain, de décrypter les éléments de controverse à sa mise en œuvre, puis d'analyser les leviers d'actions facilitant sa mise en œuvre. Ce travail s'est appuyé principalement sur les travaux de Vincent Renard, Christian Topalov et Thierry Vilmin, pour identifier et synthétiser les éléments de controverses mais aussi les leviers d'action ; pour explorer les nombreuses démarches innovantes dans le domaine des acquisitions foncières, quand il s'agit de mener des opérations de renouvellement urbain et de densification.

Le chapitre V traite de la maîtrise foncière comme un enjeu majeur de l'aménagement du territoire. Il met en exergue l'apport de la morphologie urbaine pour appréhender la mutabilité des tissus urbains constitués. Le travail documentaire qui a alimenté ce chapitre, nous permet de répertorier et de classer les critères favorables et ceux qui sont défavorables à la mutabilité foncière et immobilière.

Dans le chapitre VI, nous nous intéressons à la méthode de repérage du foncier mutable et de son évaluation. La recherche bibliographique sur le thème, révèle la nouveauté de ces approches et des méthodes récentes développées notamment dans les pays européens.

Nous présentons les méthodes de repérage, les critères et les outils utilisés pour identifier et évaluer le foncier mutable dans les tissus constitués. Nous nous appuyons sur la démarche pour vérifier sa transposabilité. L'objectif est, d'effectuer un essai de repérage foncier sur les tissus constitués de notre cas d'étude, la ville de Blida, que nous exposons dans la troisième partie de la thèse.

Aussi, nous élaborons une « grille multicritères de caractérisation du foncier mutable », qui synthétise l'ensemble des critères favorables et défavorables à la mutabilité. Des variantes de grilles sont proposées pour évaluer la mutabilité des parcelles.

Le chapitre VII, propose un aperçu sur les différentes étapes de la politique de planification urbaine menée en Algérie à travers une lecture analytique des textes législatifs. L'objectif est de saisir à quel moment dans l'évolution des politiques urbaines, de nouvelles orientations furent en faveur d'une urbanisation durable. Dans ce chapitre, nous étudions les effets des politiques publiques sur la gestion du foncier et les modes de planification spatiale, définis à un échelon national puis à un échelon local. Nous nous intéressons aux divers organes officiels, ainsi qu'aux intervenants publics et privés et leur impact sur la gestion du foncier urbain. On rappelle qu'un extrait du contenu de ce chapitre, a fait l'objet d'une publication d'un article en 2021, dans la revue internationale *Cybergeo*, revue européenne de géographie.

- La troisième partie consacrée au cas d'étude, sa présentation et à l'investigation, se développe en deux chapitres :

Le chapitre VIII, se veut introductif au cas d'étude de la ville de Blida, une ville du territoire Mitidjien. Nous soulignons les caractéristiques et la vocation de ce territoire sensible, pour aborder ensuite, l'urbanisation de la Mitidja durant les différentes périodes historiques et son impact sur la consommation et la dilapidation du foncier agricole en particulier.

La présentation et l'état des lieux de l'occupation du sol de l'agglomération de Blida, souligne la part importante du foncier agricole et le foncier naturel (parc et forêt), par rapport à la zone urbaine. Un panorama sur les servitudes et les contraintes d'urbanisation de la ville, nous renseigne sur la problématique de développement spatial de Blida.

Il s'agit également dans ce chapitre, de mettre en exergue la part d'action de l'acteur privé par rapport à celle de l'acteur public dans le processus de renouvellement urbain que connaissent certains tissus urbains de la ville, les logiques qui ordonnent ces actions, leur implantation, leur contenu et les conséquences physiques de ces mutations sur le cadre urbain.

Enfin, nous examinons le contenu et les objectifs des politiques locales (communales) en matière d'aménagement, à leur mise en œuvre ainsi qu'aux logiques communales dans la gestion et la régulation du foncier urbain. Un extrait de ce chapitre a fait l'objet d'une publication dans la revue nationale du courrier du savoir de Biskra en 2018.

Le **chapitre IX** dédié à l'investigation, se propose d'analyser le potentiel foncier dans les tissus constitués. Dans cette étude, l'approche procédurale est adoptée pour expliquer les différentes étapes de l'analyse que nous récapitulons par un protocole de recherche.

Chaque étape d'analyse est suivie d'un récapitulatif des résultats obtenus, suivis de discussions des résultats et de conclusions.

Une grille d'analyse, est élaborée, pour répertorier les caractéristiques structurelles et morphologiques des tissus urbains constitués et pour évaluer leur capacité à se renouveler. La grille d'analyse propose des éléments de lecture, pouvant servir d'appui pour alimenter la règle d'urbanisme en vue de les densifier.

Enfin, la conclusion générale rappelle les résultats de ce travail et présente les limites et les perspectives de la recherche.

**PREMIERE PARTIE : LE RENOUVELLEMENT À TRAVERS LES MUTATIONS
DES ESPACES URBAINS ET DES POLITIQUES PUBLIQUES**

I. L'espace urbain face à son renouvellement

Introduction

L'histoire urbaine nous enseigne que la ville est un objet mouvant qui s'adapte aux changements. Les mutations s'apparentent à des transformations qui s'opèrent dans la longue durée, des formes urbaines, des structures sociales et des espaces urbains (Bonal, 2016 : 19).

Le renouvellement urbain qui renvoie aux pratiques de reconstruire la ville sur elle-même, est une forme de mutation des espaces urbains.

Comprendre la notion de renouvellement urbain, revient à l'appréhender dans son cadre des politiques publiques mais aussi dans son cadre spatial. Sur le plan des politiques urbaines, le renouvellement urbain est censé apporter des réponses à des enjeux urbains, sachant que l'espace urbain mute selon un processus évolutif (Bonal, 2016).

Au niveau spatial, deux approches s'y prêtent pour le renouvellement urbain. L'une, considérée comme « essentialiste » liée à un processus naturel de mutations urbaines ; et l'autre, « instrumentale » faisant intervenir les instruments opérationnels face aux mutations urbaines (Piron, 2002 et Bonal, 2016).

Dans ce chapitre, nous allons nous intéresser au renouvellement urbain dans sa dimension spatiale et dans son processus évolutif des mutations des espaces urbains.

I-1. Le renouvellement urbain : une forme de mutation urbaine

L'espace urbain évolue et se transforme dans le temps sous l'effet de son renouvellement. En se renouvelant, les caractéristiques de l'espace urbain existant se modifient sous l'effet de plusieurs facteurs comme la rénovation ou de la densification. Le renouvellement des espaces urbains s'exposent également aux contraintes du passé et de leur histoire. Selon Guelton, Navarre et Rousseau, (2011), cités par Bonal, (2016 : 8) : « *Le renouvellement s'inscrit dans l'espace construit existant, tout en étant tributaire et en modifiant ses caractéristiques. Il densifie, remodèle tout en étant contraint par le passé* ».

Aussi, il y a lieu de distinguer deux formes de renouvellement urbain (Piron, 2002, et Bonal, 2016) La première forme est spontanée (Badriotti, 2006 : 4)¹, résultant de l'évolution et la transformation de l'espace urbain, la seconde forme est groupée et planifiée nécessitant des outils à mettre en place par les pouvoirs publics (Badriotti, 2006 : 7). Selon le même auteur et selon Guelton, Navarre et Rousseau, (2011), cités par Bonal, (2016), ces deux

¹ Voir l'article de Dominique Badriotti, D. (2006). *Le renouvellement urbain en France: du traitement morphologique à l'intervention sociale*. Lien : <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00121821/document>

formes de renouvellement de l'espace, correspondent à deux conceptions « morphogéniques » de la ville. La première, dans une approche systémique, considère la ville comme un organisme complexe qui émerge de l'action individuelle et de la société. La seconde, cartésienne, assimile l'évolution de la ville à une organisation spatiale réglementée. Les formes spatiales qui en découlent, diffèrent et se distinguent selon les deux formules de renouvellement urbain citées (Badariotti, 2006: 5).

I-1.1. Le renouvellement urbain spontané : un processus évolutif de mutations

Dans la littérature urbaine des années 1980 et 1990, le renouvellement urbain est décrit par la cyclicité des espaces urbains dans le processus du développement des villes (Bonal, 2016 :22). Selon le même auteur, la théorie du cycle spatial identifie quatre phases dans le processus de développement urbain (urbanisation, suburbanisation, désurbanisation et réurbanisation). Cette analyse se base sur un changement absolu quand les populations du centre et de la périphérie évoluent dans le même sens et un changement relatif quand elles évoluent en sens inverse (Bonal, 2016 : 23-25).

Dans un processus « spontané » et évolutif, le renouvellement urbain au sens de renouveau de la ville, met en avant les aptitudes de la ville à se régénérer (Bonal 2016 : 21).

Le renouvellement urbain spontané est la forme la plus ancienne de l'histoire urbaine des villes. Elle résulte des transformations de la ville sous l'effet de mécanisme de l'offre et de la demande (Badariotti, 2006 : 5). Ces transformations peuvent être à l'échelle architecturale ou urbaine, elles résultent de l'action spontanée de la propriété privée. Le propriétaire foncier, dans une attitude spatio-temporelle, intervient sur l'espace urbain d'une façon ponctuelle et diffuse, transformant l'architecture et l'organisation de la ville (Badariotti, 2006 : 5).

Dans le domaine des politiques publiques, Olivier Piron (2002), cité par Badariotti (2006 : 5), situe l'action publique au « point zéro ». Autrement dit, les gestionnaires de la ville et les pouvoirs politiques ne possèdent pas les connaissances nécessaires des approches du renouvellement urbain en vue d'orienter et contrôler l'intervention privée. Le propriétaire foncier et le promoteur décident d'une façon unilatérale de démolir et de reconstruire un édifice. Dans ce cadre, Olivier Piron (2002), cité par Bonal (2006), évoque l'approche essentialiste du renouvellement urbain qui a par le passé caractérisé les tissus urbains selon des degrés d'intensité au cours de l'histoire urbaine des villes. Dans une analyse systémique du renouvellement urbain, l'auteur explique que « *les mutations urbaines de toutes sortes sont inhérentes à tout tissu urbain constitué, sans être homogènes, ni dans leur nature, ni dans leur*

substance, ni dans leurs effets » (Piron, 2002). Avant d'expliquer les facteurs et les types d'évolution, l'auteur précise que tout tissu urbain subit des mutations à des degrés différents, parmi lesquelles deux catégories peuvent être distinguées:

- **Les mutations progressives** : ce type de mutation affecte graduellement les parcelles pour lesquelles le propriétaire privé ou public décide de sa disponibilité à l'évolution. L'intervention ponctuelle n'affecte pas le système viaire ni le parcellaire vu que l'opération se limite à de simples mutations immobilières (Piron, 2002 : 2). Cette typologie des mutations est caractéristique des tissus urbains où la propriété privée est prépondérante.

- **Les mutations par « bond »**: quand les interventions ponctuelles sur la parcelle ne sont plus possibles pour différentes raisons, les processus de mutations sont bloqués (Piron, 2002 : 2). Les mutations urbaines se font par bonds et impactent fondamentalement les éléments de la forme urbaine en termes de parcellaire et du réseau viaire dans leur forme et leur structure. Ce type de mutation sous-tend un changement d'usage, de composition urbaine et de trame urbaine (Piron, 2002 : 16). Les tissus urbains peu denses sont sujets à ce type de mutations et peuvent être transformés dans leur vocation par changement de la structure fonctionnelle, typologique et même sociale.

Différents critères interviennent dans le renouvellement des espaces urbains, mais un dénominateur commun les lie, c'est la dimension temporelle qui caractérise le renouvellement de l'espace. L'histoire des villes atteste que les cités grecques de l'antiquité, se sont renouvelées plusieurs fois. La forme du renouvellement urbain est souvent tributaire de l'espace et la géographie des villes (Bonal, 2016 : 8). La configuration physique de la ville peut constituer un obstacle à son extension géographique. Dans ce sens, les remparts des villes médiévales à titre d'exemple, bloquent leurs extensions et incitent à un renouvellement par densification à l'intérieur de ce périmètre. En revanche, les villes non fortifiées sont prédisposées aux extensions urbaines. D'autres aspects exogènes influencent le renouvellement urbain comme les catastrophes naturelles ou les conflits et les guerres responsables de démolitions massives des villes (Bonal, 2016 :8). L'espace urbain à travers l'histoire, nous renseigne sur sa capacité à « renaître de ses cendres ». De nombreuses catastrophes naturelles à travers le monde l'attestent, comme le grand incendie de Londres en 1666 ou récemment l'ouragan Katrina en 2005, causant des dégâts majeurs à la Nouvelle-Orléans (Zaninetti,

2013)². Dans le cas des villes algériennes, on peut citer le tremblement de terre de 1825 de la ville de Blida (Trumelet, 1887), celui de la ville de Chlef en 1980, de Boumerdès en 2003, détruisant la quasi-totalité de la ville et incitant à la reconstruction.

D'autres raisons comme la désindustrialisation de certaines villes, montrent leur nécessité à se renouveler et à se régénérer (Chaline, 1999 et Bonal, 2006).

Des auteurs comme Lacour et Puissant, (1999) cités par Bonal (2016 : 9) soulignent l'affectation de l'espace urbain par le phénomène de la mondialisation. Cette dernière, affecte spatialement les espaces urbains et instaure la logique de la compétitivité entre les villes. Dans ce cadre, l'espace urbain constitue un indicateur de développement s'il polarise l'attractivité des activités économiques et attire les investissements et les populations. En évoquant la métropolisation, les auteurs en question, l'assimilent à une autre forme de traduction spatiale de la mondialisation qui impacte spatialement l'organisation des villes et incite à des recompositions territoriales nouvelles (Bonal, 2016). Claude Chaline (1999) évoque l'apparition des friches urbaines et industrielles liées à l'arrêt des activités et souligne la nécessité de la régénération urbaine dans le cadre de la métropolisation. D'autres auteurs comme Gaschet et Lacour, cités par Bonal (2016 :9) évoquent la métropolisation comme facteur déclenchant du processus d'étalement urbain, de la vacance immobilière et la disqualification de certains quartiers par rapport à d'autres engendrant un processus de ségrégation spatial et social comme la gentrification des espaces urbains.

D'autre part, il existe une corrélation entre la croissance urbaine et la capacité de l'espace urbain à se renouveler. La poussée démographique et son corollaire la croissance de l'urbanisation que subissent les espaces urbains, les mettent en situation de concurrence. Dans ce sens, un déséquilibre se crée dans la répartition spatiale et démographique. Cette situation engendre actuellement des disparités dans le nombre de la population mondiale habitant les villes qui ne cesse de croître, de sorte que, la population urbaine passe de 29% en 1950, à 60% aux horizons de 2030 (Veron, 2006).

La croissance urbaine des villes algériennes incite au renouvellement urbain, du fait de l'élévation du taux d'urbanisation qui est passé à 60,1% en 2005, il est prévu à 79,3% en 2025 (ANAT, 2005). Cependant, il est particulièrement intéressant de remarquer que le rapport entre l'urbanisation et le renouvellement, diffère selon la géographie des espaces Bonal,

² Article de Zaninetti (2013): <https://www.cairn-int.info/journal-Annales-de-Geographie-2013-4-page-445.htm>.

2006 : 11). Les espaces urbains ne se renouvellent pas de la même façon selon qu'il s'agit de tissus du centre-ville ou de tissus en situation péricentrale ou périphérique. Dans ce travail de recherche, une attention particulière est accordée au renouvellement des tissus urbains dans les parties centrales et péricentrales de la ville.

I-1.2. Le renouvellement planifié : des considérations d'aménagement urbain

Le renouvellement initié par les politiques publiques s'opère d'une manière planifiée sur des espaces prédéfinis et circonscrits (Bonal, 2006 :11). La planification du renouvellement de l'espace requière des considérations nécessaires pour l'aménagement de l'espace urbain.

La planification des villes émane d'une volonté politique où l'initiative publique définit les espaces à renouveler. Par le passé, et comme le souligne Charles Delfante³, la ville en tant que lieu d'établissement organisé, a été dessinée selon une conception rigoureuse dictée par un ordre militaire ou défensif comme l'atteste l'urbanisme Assyrien pour la cité de Khorsabad. Plus tard, les villes du Moyen-Age, ont nécessité un plan préétabli comme les « bastides » créées de toute pièce en France pour les villes fortifiées de Vauban au 17^{ème} siècle, mais aussi en Angleterre et en Italie notamment avec l'urbanisme de la renaissance. Cette conception planifiée des villes caractérise les villes nouvelles comme Versailles et Richelieu en France mais aussi celles du 19^e siècle, comme le plan de Barcelone de Cerda. La planification de toutes ces villes montre la volonté de l'action publique à renouveler, organiser et aménager les espaces urbains.

En revanche, il est important de souligner les difficultés causées par le renouvellement planifié pour l'action publique à travers l'histoire. A ce titre, les plans d'alignement appliqués aux villes n'étaient que très peu appliqués et respectés et les autorités en place n'arrivaient pas facilement à faire respecter la règle d'urbanisme aux habitants ni à trouver les financiers de ces opérations (Badariotti, 2006 : 6). Les travaux du Paris Haussmannien en sont un exemple très illustratif du renouvellement planifié moderne (Bonal, 2006 :11). Le Préfet Haussmann a été un précurseur dans le domaine de la reconstruction en ayant fait recours à de nombreux outils juridiques et fonciers pour les acquisitions des parcelles et les remembrements urbains (Badariotti, 2006 : 6). En effet, la réalisation des percées, nécessitait la maîtrise foncière du secteur et sa viabilisation. et finalement sa reconstruction en accord avec un plan d'ensemble. D'autres opérations urbanistiques ont par la suite perpétué ces premières expériences de

³ Charles Delfante (1997). *Grande histoire de la ville, de la Mésopotamie aux Etats Unis*. Paris : Armond Colin.

renouvellement urbain planifié. Ce dernier requiert une programmation urbaine basée sur un plan pour structurer efficacement les vastes opérations de réaménagement. Dans ce type d'urbanisme, la décision émane du sommet, en général de l'Etat, et s'impose aux acteurs de terrain à travers le plan. Cette situation est caractéristique des débuts de la structuration de l'urbanisme en tant que politique publique (Badariotti, 2006 : 6).

L'émergence du renouvellement planifié se généralise après la seconde guerre mondiale avec l'établissement des plans de reconstruction des villes démolies comme celle du Havre en 1944. La planification se consolide avec l'avènement de l'urbanisme moderne et l'industrialisation et son impact social et urbain sur la ville (Choay, 1965 ; Levy, 2006).

La ville postindustrielle se développe face à des mutations socio-économiques (Bonal, 2016 : 12), suscitant de nouveaux courants urbanistiques prônant le renouvellement urbain pour une ville durable. Ce regain d'intérêt pour la nature dans la ville impulse, des pratiques urbanistiques et qualifie le New Urbanism des années 1980 (Bonal, 2016). Le modèle de ville durable, est repris dans les réflexions de l'urbanisme contemporain notamment avec les évolutions urbaines de la ville contemporaine et ses caractéristiques. Ces dernières sont : la montée de la circulation mécanique et ses retombées en termes d'émission de gaz à effets de serre, l'étalement urbain, le fonctionnalisme, le zonage, le bétonnage et la surconsommation des ressources naturelles (Emelianoff, 2004 : 24 ; Berezowska-Azzag, 2011 : 18, Bonal 2016 : 12).

La réflexion sur la ville durable, nourrit les débats et les politiques publiques pour un renouvellement urbain devant prendre en considération de nouveaux enjeux. En effet, avec l'avènement du développement durable, les considérations environnementales surgissent et soulignent « les figures de la discontinuité » et l'étalement qui caractérisent le périurbain, préconisant la réflexion sur la forme urbaine durable (Reux, 2015).

Dans la sphère des politiques, l'attention est portée sur les signataires de nombreux traités et protocoles⁴ internationaux, sur le devenir des villes et les engagements pour l'adoption des principes de développement durable. Cette préoccupation a été saisie de suite par les milieux scientifiques et universitaires. Selon Claude Chaline, ces nouvelles considérations impactent le mode de développement urbain, ce dernier s'accommode de plus en plus à un « urbanisme de transformation », qui s'opposerait à un « urbanisme de création et d'extensions périphériques » (Chaline, 1999).

⁴ Protocole de Rio en 1992, la conférence sur les établissements humains à Istanbul en 1996 et les engagements à Johannesburg en 2002.

De nombreux pays ont connu des avancées majeures dans le domaine de la législation pour tenter d'approcher le renouvellement des espaces urbains, pour contrecarrer les méfaits de l'étalement urbain et pour limiter la ségrégation urbaine des espaces. Cette législation urbaine s'inscrit de plus en plus dans les principes du développement durable, à l'image de la loi française SRU (Solidarité et de Renouvellement Urbain) en 2000.

Nous retenons, que le renouvellement urbain tant dans sa forme spontanée, que planifiée et organisée, s'inscrit dans l'espace et le transforme. Cependant, deux attitudes peuvent caractériser les politiques de renouvellement urbain (Bonal 2016 : 15). D'une part, une intervention après les mutations pour corriger leurs effets sur l'espace urbain ; d'autre part, des politiques de renouvellement urbain qui agissent en amont les mutations en vue d'anticiper leurs retombées sur les espaces urbains. Cette dernière attitude des politiques urbaines est recherchée dans l'urbanisme durable et prospectif, et attire particulièrement notre attention dans ce travail de recherche. Nous la développons dans un paragraphe ultérieur.

I-1.3. La dimension plurielle du renouvellement urbain

Le renouvellement urbain qu'ont connu les villes à travers l'histoire urbaine, s'est relativement complexifié vu l'étendue et l'ampleur des mutations contemporaines. Il acquiert de ce fait, une dimension plurielle nourrie par un champ d'actions différenciées.

I-1.3.1 Le renouvellement urbain : Un champ d'actions diversifiées

La recherche documentaire met en avant une panoplie d'actions pour répondre aux enjeux du renouvellement urbain. En se basant sur les travaux de Noémie Thomas⁵ (2012 : 8-14), plusieurs dimensions du renouvellement urbain peuvent se distinguer en fonction des enjeux :

- **La dimension morphologique du renouvellement urbain**, s'intéresse aux opérations de reconversion, de réhabilitation et de rénovation des tissus bâtis ainsi qu'aux montages d'opération immobilière. Une attention particulière est portée à la forme urbaine adaptée pour répondre aux enjeux du renouvellement urbain.

- **La dimension sociale du renouvellement urbain**, se déploie sur les secteurs urbanisés caractérisés par un dysfonctionnement d'ordre social ou économique. À ce titre, Claude Chaline (1999) souligne l'importance de l'enjeu social dans les politiques de

⁵ Voir lien : <https://www.yumpu.com/fr/document/read/51936660/elements-de-diagnostic-sur-le-renouvellement-urbain> p 8 à 14

régénération urbaine des villes européennes.

- **La dimension économique du renouvellement urbain**, consiste à redynamiser les ensembles urbains renouvelés tout en leur introduisant les structures nécessaires pour leur développement économique.

- **La dimension environnementale du renouvellement urbain**, se focalise sur les méfaits de l'étalement urbain pour limiter le mitage du foncier agricole et naturel et veille sur la gestion rationnelle et économe de l'espace urbain.

Cette dimension dans le champ d'actions du renouvellement urbain, nous intéresse particulièrement dans ce travail de recherche.

I-1.3.2 Une approche par typologie de sites

Le renouvellement se caractérise par la nature des espaces sur lequel il intervient allant de la friche urbaine à des espaces sous utilisés ou dont l'activité est obsolète. Les ensembles urbains à renouveler ne présentent pas tous les mêmes enjeux. De ce fait, ils se distinguent en fonction de leur situation dans la ville, l'état et le type du tissu ainsi qu'à la nature des gisements fonciers.

- Les friches urbaines, offrent souvent un potentiel foncier important à mobiliser. Dans une visée opérationnelle, il convient donc d'identifier les friches, les classer et réfléchir sur les possibilités de leur réutilisation.

- Les ensembles urbains délabrés, nécessitent un renouvellement par rénovation urbaine menée dans le cadre de la politique de la ville.

- Les tissus anciens historiques, méritent une attention particulière en vue de leur revalorisation par les opérations de renouvellement par réhabilitation et de remise aux normes de confort.

- Les tissus urbains des parties péri-centrales et périphériques de la ville, se caractérisent souvent par des tissus lâches et peu denses. Leur renouvellement requière une restructuration et une densification urbaine.

- **I-1.3.3 Le champ d'aménagement et de l'urbanisme**

Dans les domaines de l'aménagement et de l'urbanisme, le renouvellement urbain englobe diverses natures de projets d'interventions, allant de la densification du bâti existant, à sa réhabilitation ou à sa démolition-reconstruction en vue d'une rénovation. La taille et l'échelle d'intervention du projet de renouvellement urbain, peut concerner la

totalité d'un quartier pour la construction de nouveaux logements sur des emprises foncières libérées ; comme elle peut s'opérer sur un tissu urbain, un îlot ou spécifiquement sur une parcelle.

Le renouvellement peut concerner le bâti plus récent, dans le cadre des politiques de la ville pour hausser l'image de cette dernière et instaurer un cadre de vie de qualité. C'est le cas de la démolition de nombreuses barres et tours en France, à l'image de la barre Debussy à La Courneuve, en 1986 (360 logements) ; et qui avait à peine une vingtaine d'années au moment de son implosion.

Comme le souligne Ingallina (2010), l'urbanisme normatif et de Plan ont prouvé leurs limites. En revanche, l'urbanisme prospectif semble s'apparenter plus au devenir de la ville contemporaine. Dans ce sens, les approches qui favorisent l'anticipation des développements ultérieurs des espaces urbains et qui valorisent le projet urbain sont à saisir. La règle d'urbanisme est saisie alors comme un outil au service du Projet. Ce dernier est pensé, réfléchi dans une logique itérative, de flexibilité et de stratégie, contrairement à la logique rigide de l'urbanisme de Plan et les pratiques normatives (Ingallina, 2010).

Plusieurs intervenants opèrent dans les projets de renouvellement urbain notamment après l'adoption de la décentralisation au niveau local. Aussi, le partenariat est recherché dans ce type d'opérations (Ingallina, 2010), dans ce sens la démarche multi-partenariale, constitue une autre caractéristique du renouvellement de la ville contemporaine (Bonal, 2016 : 14).

I-2. Le renouvellement urbain et l'étalement urbain : deux modes de croissance de la ville contemporaine

Comme on l'a déjà souligné dans les paragraphes précédents, depuis le passé, la croissance urbaine des villes s'est faite à l'intérieur des périmètres urbains, souvent par densification des espaces. En parallèle, la croissance s'est faite par des extensions urbaines. Le renouvellement urbain qui désigne une manière de reconstruire sur le construit, soit par densification ou par rénovation est considéré contribue à la production de l'espace urbain et à la croissance urbaine des villes. Renouvellement urbain et extensions urbaines sont deux modes d'urbanisation et de croissance de la ville qui ont toujours cohabité (Badariotti, 2006).

D'autre part, l'étalement urbain est décrit par l'Agence Européenne de l'Environnement comme la forme physique d'une expansion en faible densité des surfaces urbanisées (Laugier, 2012 : 3). L'auteur considère que l'étalement urbain est une forme de croissance

urbaine mais ne doit pas être confondu avec elle, car la croissance urbaine n'implique pas nécessairement une augmentation de la surface de l'aire urbaine notamment quand elle se fait par densification du tissu urbain existant (Laugier, 2012 : 4).

D'autre part, la connotation négative que dégage l'étalement urbain du fait de sa forte consommation du foncier est saisie par le discours des politiques publiques contemporaines et constitue une preuve pour appréhender la question de la coexistence de ces deux modes de faire la ville. Pour preuve, le renouvellement urbain représenterait un remède et une solution pour contrer un mode de développement urbain consommateur d'espace. (Bonal, 2016 ; 28).

L'opposition entre l'étalement urbain et le renouvellement urbain a conduit, dans la littérature, à de nombreuses réflexions sur la mort de la ville et la généralisation de l'urbain (Choay, 1998)⁶. Un certain nombre d'auteurs, comme François Ascher (2001), évoquaient alors, la fin des villes en raison d'un étalement urbain responsable d'une dissolution de la concentration (Bonal, 2016 ; 28). Toutefois, le renouvellement urbain des espaces centraux à travers de nombreuses villes au monde, revient en force après une période d'abandon des centres urbains anciens dégradés. On assiste alors à une forme de renouveau de la ville, montrant que la fin des villes n'est pas à l'ordre du jour Bonal (2016 : 28).

Revenir sur les tissus urbains existants pour reconstruire sur le construit objective la limitation de l'étalement urbain dans les périphéries (Thomas, 2012). La reconquête de ces espaces souvent de faible densité ou abandonnés en friches, consiste à les remodeler dans leur dimension morphologique mais aussi dans leur dimension sociale (Badariotti, 2006), par le rééquilibrage et l'implantation des populations, par l'introduction des structures fonctionnelles nécessaires tout en veillant sur la mixité sociale pour un meilleur cadre de vie.

I-2.1 L'étalement urbain : enjeux et défis

L'urbanisation des villes de la seconde moitié du 20^{ème} siècle est marquée par l'étalement urbain (Badariotti, 2006 : 12). Conjointement, une panoplie de termes sont employés comme, la tache urbaine, le desserrement urbain, la périurbanisation, la rurbanisation pour expliquer le phénomène de l'artificialisation du sol et l'étalement (Badariotti, 2006 : 3). En Europe, les villes anglaises ont été parmi les premières à être affectées par l'étalement urbain (Piron, 2002). On parle de périurbanisation (urbanisation continue aux limites des

⁶ Voir l'article de Antoine Brès et Laurent Devisme, « **L'urbain, à ses limites ?** ». Lien : <https://books.openedition.org/editions-cnrs/37078?lang=fr>

agglomérations), d'urbanisation périphérique, de rurbanisation (processus d'urbanisation de l'espace rural, d'imbrication de l'espace rural et celui de l'urbain en périphérie, en discontinuité, de suburbanisation (développement continu de l'espace autour des villes), de faubourg où, les formes classiques de cette urbanisation sont le pavillon et le lotissement (Piron, 2002).

En étudiant les villes françaises, Dominique Badariotti évoque la formation de couronnes périurbaines autour de leurs agglomérations. Il précise que durant les quatre dernières décennies, les couronnes périurbaines des villes françaises se sont à la fois étendues et densifiées (Badariotti, 2006). En revanche, dans les années 1960, les centres villes sont envahis par l'exode rural impliquant un flux massif de populations rurales. Alors que, dans la décennie 1970, la tendance s'inverse et de nombreux ménages occupent progressivement les périphéries des espaces urbains (Thomas, 2012).

Ce phénomène d'étalement, conduit à des analyses contrastées dans la littérature liée à ce thème. En effet, certains auteurs comme Dubois-Taine et Chalas, 1997 dans leur ouvrage⁷ le voient comme une réponse aux aspirations légitimes de la population à des logements individuels entourés d'espaces verts. Ainsi, cet étalement sur les espaces périurbains situés entre le rural et l'urbain, est souhaité par les populations vue qu'il leur offre des aménités environnementales en termes de qualité paysagère et de cadre de vie (Thomas, 2012 : 3). La maison individuelle comme modèle s'est alors imposé et idéalisé au détriment d'autres formes d'habitat moins consommatrices d'espaces (Thomas, 2012 : 4). En revanche, l'auteur cite les recherches qui considèrent l'étalement urbain comme générateur de divisions sociales et d'espaces, une tendance défavorable pour l'environnement qu'il conviendrait de contenir par des politiques adaptées (Breheny, 1992 ; Jenks et al., 1996 ; Newman et Kenworthy, 1999 ; Frey, 1999 ; Rogers et Gumuchdjan, 2000 ; Camagni et al., 2002) cités par (Thomas, 2012).

L'étalement peut se caractériser aussi par la formation d'importantes zones périurbaines où des modes d'utilisation des sols informels et illicites prédominent. Dans ces zones de l'habitat informel, on remarque l'insuffisance, voire l'absence d'infrastructures routière, des services publics et des services de base inadaptés et des transports publics peu développés. Ce type d'étalement est observable dans les zones périphériques pauvres, où les autorités

⁷ Le compte rendu de l'ouvrage : *La Ville Emergente*, Editions de L'Aube, Paris, est réalisé par Gourdon Jean Loup, voir lien : https://www.persee.fr/doc/aru_0180-930x_1997_num_76_1_2126_t1_0160_0000_4

accordent peu d'attention aux bidonvilles, à la question foncière, aux services et aux transports. Par manque de recul nécessaire, les pouvoirs publics sont inaptes pour anticiper la croissance urbaine et, de ce fait, ne parviennent pas à libérer le foncier pour le mettre à la disposition des couches défavorisées.

Un certain nombre d'auteurs s'accordent pour souligner les inconvénients de l'étalement. Dans ce sens, Dominique Badariotti souligne les méfaits de l'artificialisation et le mitage du foncier naturel et agricole induit par l'étalement, causant la dégradation de la qualité du paysage et du cadre de vie des habitants (Badariotti, 2006 :12).

Estimer quantitativement les coûts induits par l'étalement n'est pas une tâche aisée. En revanche, sur le plan environnemental, social et économique, l'impact du phénomène est considérable (Thomas, 2012). Les longs déplacements domicile-travail des individuels engendrent des coûts pour les ménages et nécessitent des investissements croissants de la part des collectivités locales pour développer et entretenir l'infrastructure routière (Badariotti, 2006 : 12). Sur le plan environnemental, la consommation énergétique en rapport avec la motorisation engendre des émissions de gaz à effet de serre. Aussi, le bétonnage des parcelles est d'une part à l'origine de l'îlot de chaleur, causant l'élévation des températures mais aussi l'imperméabilisation irréversible des sols, à l'origine de nombreuses inondations dévastatrices (Thomas, 2012).

L'amplification du phénomène de l'étalement urbain est tributaire de plusieurs facteurs étudiés par un certain nombre d'auteurs dans la littérature urbaine de l'étalement urbain. Djellouli, Emelianoff, Bennis et Chevalier (2010)⁸, cités par Thomas (2012), évoquent le lien entre étalement urbain et l'évolution des modes de vie des sociétés, la poussée démographique, l'augmentation de la circulation, la cherté du prix du foncier dans les parties centrales et la diminution de la taille des ménages.

Un autre facteur et pas le moindre comme l'indisponibilité voire la raréfaction des terrains à bâtir ainsi que leurs coûts dans les parties centrales des villes, a fortement contribué au processus de la périurbanisation (Piron, 2007 ; Renard, 1998). Le choix d'habiter la périphérie lointaine s'explique par la disponibilité foncière ainsi qu'à son faible coût d'achat, ce qui va faciliter l'accès des ménages à la propriété (Thomas, 2012). Les différentes aides à la construction par l'état ainsi que le cadre réglementaire des constructions permettent également de faciliter cette accession à la propriété (Comby,

⁸ (Djellouli et al., 2010), *L'étalement urbain : un processus incontrôlable ?* PUR, Espaces et territoires, avril 2010

2008).

D'autre part, dans sa note de synthèse, Robert Laugier (2012 : 5), traitant de l'étalement urbain, résume les moteurs ayant contribué à l'étalement des villes (Tableau I-1)

Tableau I-1: Les moteurs de l'étalement urbain.

Source : Robert Laugier « *L'étalement urbain en France* » (2012) p. 5
https://www.aurbse.org/wp-content/uploads/2017/12/NUM826_85w68w.pdf

Moteurs de l'étalement urbain [20]		
<p>Facteurs macro économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Croissance économique • Mondialisation • Intégration européenne <p>Facteurs micro-économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation du niveau de vie • Coût du foncier • Disponibilité de terres agricoles bon marché • Compétition entre municipalités 	<p>Facteurs démographiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Croissance démographique • Augmentation de la taille du ménage <p>Préférences résidentielles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plus d'espace par personne • Préférences de logement <p>Transports</p> <ul style="list-style-type: none"> • Possession d'une automobile • Disponibilité des routes • Coût faible du carburant • Mauvaise qualité des transports 	<p>Problèmes urbains</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mauvaise qualité de l'air • Bruit • Appartements petits • Insécurité • Problèmes sociaux • Manque d'espaces verts • Mauvaise qualité des établissements scolaires <p>Cadre réglementaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Faible planification d'utilisation du sol • Faible mise en œuvre des plans • Manque de coordination verticale et horizontale

Antonio Da Cunha, parlant de l'étalement urbain explique :

"...Qu'à l'échelle locale, il se traduit par un étalement des zones urbaines alourdissant leur bilan environnemental. En termes d'urbanisation, les villes s'étalent occupant trop d'espaces en régions périphériques et suburbaines, créant une dépendance automobile et une consommation énergétique importante. Elles produisent aussi une quantité importante de déchets et de nuisances. Le point essentiel est de mettre un frein à l'étalement urbain. Il s'agit notamment de densifier la ville tout en veillant à préserver des espaces de vie de qualité, à créer des centres secondaires et à améliorer les transports publics" (Da Cunha, 2005).

Au final, l'étalement urbain pose de nombreux défis, qu'ils soient d'ordre économique, organisationnel, liés à la mobilité, aux coûts des infrastructures, à l'occupation du territoire, à la consommation et l'utilisation rationnelle des ressources, à la préservation des milieux naturels, à la qualité de vie et à la santé des citoyens.

D'autre part, le renouvellement urbain pour contrer l'étalement, suppose divers enjeux. Ces derniers se résument dans la cohésion sociale par l'habitat, en recherchant l'insertion socio-culturelle et économique des populations. L'enjeu économique est à prendre en

compte afin de revaloriser les territoires délaissés. Sur le plan morphologique, la réhabilitation, la densification et la requalification des espaces publics et privés objectivent l'attractivité des espaces urbains. Enfin, l'enjeu de la mixité fonctionnelle consomme une véritable rupture avec l'urbanisme basé sur la monofonctionnalité, qui se cristallise notamment dans les projets des grands ensembles construits à la fin de la seconde guerre mondiale (Ascher, 2002).

Entre défis et enjeux, des politiques publiques d'urbanisme et d'aménagement se mettent en place. Nous y reviendrons en traitant des politiques publiques dans la partie I chapitre II.

I-2.2 La densification urbaine : un processus pour contrer l'étalement urbain

Après ce bref aperçu sur les facteurs déclencheurs de l'étalement urbain, nous allons pouvoir à présent effectuer le lien entre étalement et densification.

À partir des années 1990, on assiste progressivement à une évolution des discours, par l'émergence de la lutte contre l'étalement urbain en tant qu'enjeu important. Face au fait accompli de l'artificialisation des sols croissante, de la destruction du foncier agricole et d'espaces naturels, une prise de conscience d'ordre planétaire, s'est faite vis-à-vis de l'économie et la rationalisation du sol. Le rapport Brundtland publié par la commission mondiale sur l'environnement en 1987, instaure la notion de développement durable des territoires, comme « *un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs*⁹ » ainsi que la conférence sur l'environnement et le développement en 1992 à Rio de Janeiro. Les différentes nations se voient confrontées au problème de leur développement effréné, de la raréfaction et de la destruction de nombreuses ressources naturelles. Plusieurs scientifiques considèrent alors qu'une meilleure planification des villes permettrait d'assurer la préservation des ressources naturelles et de même fait, un développement durable (Fouchier, 1995 : 98-99). C'est ainsi, que de nouvelles pistes de développement de la ville durable vont être étudiées par les politiques publiques. Le constat de devoir améliorer la planification des villes va alors apparaître de façon à circonscrire les dommages environnementaux.

Dans les années 1990, le regain d'intérêt pour la thématique de la durabilité a sollicité en

⁹ Citation de Mme Gro Harlem Brundtland, Premier Ministre norvégien, (1987). Ce concept - reposant sur trois « piliers » : l'économie, le social et l'environnement – se préoccupe de la question des changements climatiques, de la préservation de la biodiversité, des questions énergétiques, des inégalités sociales, et d'une économie plus durable. Voir à ce sujet : Gro Harlem Brundtland, Rapport Brundtland, http://www.diplomatie.gouv.fr/fr/sites/odyssee-developpementdurable/files/5/rapport_brundtland.pdf, Chapitre 2 : vers un développement durable, p 40, Oslo, 20 mars 1987, 349p.

Europe une pluralité d'évaluations, de stratégies et d'indications en matière d'urbanisme, orientées vers la nécessité de maîtriser l'étalement urbain et de « reconstruire la ville dans la ville » (Conseil de l'Europe, 1994 ; AEE, 2006). L'urbanisme durable se doit alors de reconsidérer les avantages de la densification et réfléchir sur les formes urbaines et leurs relations, leurs fonctions, leurs usages et leurs significations en vue de maîtriser les effets économiques, sociaux, écologiques de l'urbanisation extensive mais aussi la qualité de vie. L'enjeu sera par conséquent de mettre en place des politiques de gestion de la croissance des villes, mais aussi d'organisation de leurs formes qui puisse permettre un fonctionnement urbain durable.

De nombreuses études de portée mondiale se sont intéressées à la densification en tant que modalité d'intervention. De nombreux arguments sont alors avancés pour préconiser la densification urbaine. Le constat est porté sur l'énergie et les émissions de Gaz à Effet de Serre créées par les automobiles, lié à l'usage excessif de la motorisation (Newman, Kenworthy, 1989). L'argument écologique semble être à l'origine d'un retour de la densification dans les objectifs affichés de la planification (Fouchier, 1995 : 96-97).

La densification urbaine n'est pas seulement indiquée pour limiter l'emprise de la voiture dans les villes, elle se veut également d'être une alternative considérable à ce qu'aurait pu être la construction ex nihilo (Marechal, 2015 : 36).

A l'étranger, de nombreuses villes souhaitent limiter la croissance par les extensions urbaines pour des motifs liés aux principes du développement durable (Fouchier, 1995 : 96-97). Ce regain d'intérêt pour la ville durable va ainsi mener les politiques publiques à se pencher sur un retour à la ville compacte entendue comme une ville qui se construit sur elle-même en respect de la capacité de charge de ses espaces internes. Dans ce sens, des villes étrangères comme la Norvège, a fait preuve d'une volonté nationale de densification en menant une étude¹⁰ d'aide à la décision aux politiques publiques en 1990 (Fouchier, 1995 : 98-99). Cette étude montre que la ville de Horten peut cesser de s'étendre en absorbant 3300 nouveaux logements à l'intérieur des limites actuelles de la ville. Ainsi, l'étude montre que la consommation d'espace jusqu'à 2020, serait réduite à 50 ha au lieu de 660 ha selon le rythme actuel de sa croissance.

Ainsi, la densité et la densification sont présentées comme des outils incontournables

¹⁰ Etude pluridisciplinaire en 1990 intitulée NAMIT (*Développement urbain respectueux de l'environnement*).

pour construire des villes moins consommatrices d'espace et de ressources. Aussi, la densification est présentée pour les politiques publiques comme une alternative pour préserver les espaces naturels et agricoles, favoriser la mixité des fonctions, l'intensification urbaine promouvoir les transports collectifs et pour contrer l'émiettement territorial (Maréchal, 2015 : 37). Ainsi, et à l'instar de Paris, de nombreuses villes européennes lancent des appels d'offres de recherche pour promouvoir la ville, la densité et la nature, en y consacrant clairement l'émergence de la densité comme option primordiale pour l'organisation des villes (Duhem, 1999).

Afin d'apporter des éléments de réponse à toutes ces préoccupations telles que développées plus haut, des outils se mettent en place pour contrer l'étalement urbain. Ainsi, les politiques publiques saisissent les moyens de leur politique à travers le dispositif législatif mais aussi les outils opérationnels pour leur faisabilité. Divers textes de lois et de décrets réglementaires se mettent en place et dans une logique de décentralisation planificatrice, la lutte contre l'étalement urbain est laissée aux services compétents des communes avec leurs outils réglementaires.

I-2.3 La maîtrise foncière : un outil de gestion de l'étalement

La ville s'étale par la combinaison de facteurs dont l'accroissement démographique, la raréfaction du foncier à urbaniser et la hausse des prix des terrains dans les centres villes et les communes périphériques limitrophes. Les couches de population défavorisées, éprouvent des difficultés à habiter les parties centrales, ce qui les conduit à des migrations vers les communes périphériques éloignées. Cet éloignement de la ville centre devrait s'opérer également dans le domaine de l'emploi avec une délocalisation des entreprises vers des communes périphériques offrant des conditions d'installation plus favorables en termes de terrains, d'accessibilité et de fiscalité (Guelton, 2015). Toutefois l'état des lieux et l'analyse du processus d'étalement urbain des grandes villes des pays sous-développés et émergents¹¹, montrent une tendance à des migrations vers des périphéries lointaines sans que les structures d'emploi suivent. Milton Santos, souligne le constat d'une urbanisation anarchique sur des terrains « indésirables », dépourvus de structures d'accompagnement nécessaires pour fixer cette nouvelle population sur les lieux, marquant plus de distanciation sociale et spatiale de ces nouvelles aires urbanisées. L'urbanisation planifiée

¹¹ Comme le souligne Milton Santos dans son article : « Quelques problèmes des grandes villes dans les pays sous-développés » pp.197-218 voir lien : https://www.persee.fr/doc/geoca_0035-13x_1961_num_36_3_1721

des périphéries peut ne pas s'accompagner de tous les services urbains nécessaires et les structures fonctionnelles pour un cadre de vie acceptable. Ceci est observable dans les villes nouvelles¹² en Algérie. Alors que le « concept » de ville nouvelle s'est construit autour du principe de l'intensification urbaine, basée sur un équilibre entre le nombre de résidents, les emplois créés sur place, et les équipements d'accompagnement nécessaires à un cadre de vie urbaine ; avec l'objectif de réduire au maximum les mobilités quotidiennes. Les villes nouvelles en Algérie ne semblent pas remplir cet objectif, ce qui pousse certains auteurs de dire qu'on est en train de concevoir des grands ensembles de banlieue résidentielle (Boumédine et Signoles, 2017).

L'étalement urbain de la ville, répond comme on l'a vu précédemment, à des disponibilités foncières qui peuvent être planifiées ou non ; et à l'accessibilité facilitée par la construction d'équipements routiers. Toutefois, l'indisponibilité du foncier urbain et le prix élevé du foncier, dans les centres villes et leurs parties péri-centrales, constituent aujourd'hui les causes essentielles de cet étalement. Mais la ville centre, a fortement joué auparavant dans les modes de croissance urbaine. Elle représentait un pôle important qui étendait son influence sur les communes voisines. Actuellement, la position de la ville centre est-elle essentielle pour le développement des communes périphériques ? Selon Didier Desponds et Laurent Gatineau (2018), l'étalement urbain de ces dix dernières années est-il lié à l'influence de la ville centre vers la périphérie¹³. Les auteurs s'interrogent alors des formes d'interactions entre la ville centre et sa périphérie.

Les formes actuelles de l'urbanisation de maisons individuelles, de lotissements et de terrains diffus, engendrent des conséquences démographiques et sociales sur les communes concernées ainsi que sur l'usage des sols.

Selon Yves Jegouzo, l'étalement urbain, par son emprise au sol, engendre une fragilisation de l'environnement, et un mitage de l'espace et du foncier agricole. Beaucoup d'auteurs s'accordent pour considérer la maîtrise foncière comme un outil permettant une meilleure gestion de l'étalement urbain (Jegouzo, 2001 :12).

La maîtrise foncière se définit à travers la planification et l'étude des mutations de l'usage des sols par rapport aux rythmes d'urbanisation et aux orientations prises par les acteurs publics. Elle porte essentiellement sur l'efficacité des outils à mettre en œuvre par les pouvoirs publics pour la planification. Cette dernière s'opère à une échelle territoriale

¹²Les villes nouvelles de Sidi Abdallah (Alger) et la ville nouvelle de Bouinan (Blida).

¹³ Voir l'article publié par les auteurs dans la revue : *Annales de Géographie* 2018/1 (N° 719), pp. 78 à 102
Lien : <https://www.cairn.info/publications-de-Didier-Desponds--11682.htm>

(régionale, intercommunale), en se basant sur la gestion foncière intégrée des territoires (Saharaoui et Bada, 2021).

Les outils de maîtrise foncière mis à la disposition des collectivités territoriales, devraient permettre aux acteurs fonciers et aux structures publiques foncières le contrôle de l'urbanisation effrénée, particulièrement les formes d'urbanisation très consommatrices (étalement urbain, la périurbanisation) qui raréfient le foncier, le rend cher et dont les coûts des infrastructures sont faramineux.

La maîtrise foncière permet d'opter pour de nouvelles formes d'urbanisation tenant compte de la capacité de charge de l'écosystème foncier, de la réduction de la consommation énergétique et des liens de convivialité dans les espaces résultant de cette forme d'urbanisation. Les outils de la planification territoriale et urbaine pour être plus efficaces, doivent se caractériser par leurs opposabilités aux tiers (Saharaoui et Bada, 2021).

Les enjeux et les implications de la non maîtrise foncière, amènent tous les acteurs du foncier (Etat, collectivités, professionnels, propriétaires), à rechercher de nouvelles méthodes et des outils plus efficaces en matière de maîtrise foncière, pour s'inscrire dans les objectifs environnementaux, économiques et sociaux qu'elle suscite.

L'évolution de la législation Algérienne vis-à-vis de la question foncière, devrait modifier et sensibiliser les acteurs publics sur la nécessité de mieux rationaliser et articuler les différentes politiques de planification territoriales avec une attention particulière à la gestion économe de l'espace à l'échelle locale. Cette prise de conscience provient du constat de la mauvaise gestion du foncier et le manque d'actualisation des documents de la planification face à l'urbanisation effrénée des villes (Saharaoui et Bada, 2021).

De nombreux pays se sont préoccupés de de la maîtrise foncière en développant ainsi leurs outils d'urbanisme, leur donnant une capacité d'intervention aussi bien fiscale qu'opérationnelle sur l'aménagement de leur territoire (Guelton, 2015). Dans cette nouvelle démarche de planification et de prévention des effets de l'urbanisation sur l'usage des sols, les communes se sont dotées de la capacité financière et logistique pour pouvoir intervenir dans les opérations d'aménagement.

En France, la loi Chevènement¹⁴, dans le cadre des contrats d'agglomérations, fait référence au volet foncier lors de la planification de projets.

Les principes de la loi, invitent les communes appartenant à des agglomérations de plus de 50 000 habitants à constituer un SCOT, si elles souhaitent poursuivre leur urbanisation.

¹⁴ Loi du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale.

Dans ce cadre, le marché foncier local est appréhendé à travers une logique de projets menés à l'échelle de l'agglomération. C'est ainsi que l'échelle intercommunale est considérée comme le territoire le mieux adapté pour saisir les mécanismes fonciers locaux et donc, identifier la question foncière dans les projets intercommunaux¹⁵.

En Algérie, la loi¹⁶ sur l'intercommunalité en Algérie, préconise que deux ou plusieurs communes limitrophes peuvent s'associer pour aménager ou développer en commun leurs territoires et/ou gérer ou assurer des services publics de proximité (Loi 11-20, Art.215). Depuis cette nouvelle configuration territoriale, le groupement communal s'est emparé de quelles pratiques en termes de maîtrise foncière ? Nous développerons cette question dans le paragraphe dédié aux logiques communales et mode de régulation de la croissance de la ville.

I-2.4 Mesurer l'étalement urbain : une attitude interventionniste

L'étalement peut se définir comme le phénomène d'extension de la ville et peut être mesurer¹⁷. Il se manifeste lorsque le taux de changement d'occupation des terres en faveur de l'urbanisation dépasse le taux d'évolution de la population (Laugier, 2012 : 4). En revanche, mesurer l'étalement constitue un préalable à l'attitude interventionniste des pouvoirs publics. Selon Samuel Robert¹⁸, si l'étalement urbain s'y prête à la définition et semble faire consensus, on ne dispose guère d'information sur la manière dont évoluent dans le temps les espaces déjà urbanisés. La reconversion des tissus urbains existants se base sur une approche spatio-temporelle fine, qui consiste à décrire des espaces urbains et le suivi de leurs transformations de façon à préciser les dynamiques de l'occupation du sol et en particulier celles de l'urbanisation. L'auteur soulève la question de la comparabilité des données quand il s'agit de mesurer l'étalement urbain et les changements dans les espaces urbanisés. Il explique que ce problème est manifeste dans un pays comme la France où les

¹⁵ Voir article de Nicolas Persyn, dans *Espaces et sociétés* 2015/1-2 (n° 160-161), pages 99 à 114. Lien : <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2015-1-page-99.htm#no2>

¹⁶ La loi n° 11-10 du 20 Rajab 1432 correspondant au 22 juin 2011 relative à la commune, 5^{ème} partie, chapitre 2, Article 215.

¹⁷ Mesure de l'étalement voir p.4 de l'article. Lien : https://www.aurbse.org/wp-content/uploads/2017/12/NUM826_85w68w.pdf p.4

¹⁸ Samuel Robert, *Entre étalement et densification : une approche fine de l'urbanisation littorale sur la Côte bleue, Provence* (2016). <http://journals.openedition.org/cybergeogeo/27451?lang=en>

politiques publiques de maîtrise de l'étalement urbain sont inscrites à l'agenda politique grâce à un dispositif législatif bien établi¹⁹.

Cependant, l'auteur souligne qu'il n'est pas correct de procéder à une mesure des changements à partir de bases de données différentes. Cela tient au fait que les bases de données produites ne sont pas systématiquement construites sur les mêmes sources. Aussi, les protocoles de mesure et les bases de données exploitées pour mesurer le changement²⁰ sont désormais discutés et il a été démontré qu'ils ne sont pas nécessairement fiables et interopérables (Bousquet et al., 2013). Cette note, montre l'état d'avancement de la recherche dans le domaine de l'aménagement et l'urbanisme dans les pays développés. Cette réflexion met en exergue les préoccupations liées à la prise en charge technique de l'étalement urbain des villes qui consiste à quantifier l'évolution et la transformation des espaces urbaniser pour pouvoir intervenir en conséquence.

Mesurer l'étalement, mobiliser le foncier pour le renouvellement constituent alors des préalables dans le domaine des aménagements urbains. Ces préoccupations sont-elles à l'œuvre dans les aménagements opérationnels de l'action publique (Etat et collectivités) en Algérie? Nous y reviendrons dans un paragraphe ultérieur.

I-3. Le renouvellement par densification : une contribution au développement durable

I- 3.1. Densité, densification et intensification : débats contemporains

Notre travail documentaire se base sur les travaux de chercheurs²¹ qui ont exploré les notions de densité et densification urbaine ainsi que sur les débats contemporains visant à comprendre particulièrement en quoi la densification urbaine contribue à développer durablement les territoires. Dans ce paragraphe nous synthétisons quelques éléments des connaissances dans ce domaine.

¹⁹ L'évaluation de la consommation des terres et celle de la maîtrise de l'étalement urbain sont désormais imposées par la législation (loi SRU de 2000, lois Grenelle de 2009 et 2010, loi ALUR de 2014).

²⁰ La cartographie de l'occupation et de l'usage des sols urbains basée sur la photo-interprétation de photographies aériennes et utilisant une nomenclature conforme avec Corine Land Cover.

²¹ Les travaux de Pascal Amphoux sur la densité en 2003, et ceux d'Urbia en 2009 (Cahiers du développement urbain durable), qui synthétisent les travaux et les nombreux débats sur la thématique de la densité, densification et intensités urbaines. Voir lien : <https://www.unil.ch/ouvdd/fr/home/menuinst/nos-editions/urbia/numero-9--decembre-2009.html>

Selon Pascal Amphoux (2003), la notion de densité est prépondérante dans l'histoire des pratiques et théories de l'urbanisme. Depuis les débuts de la planification, les hygiénistes, les ingénieurs et les statisticiens du 19^{ème} siècle, considèrent la densité comme un indicateur de santé publique, mettant en avant l'aspect politique et social (Amphoux, 2003: 2).

A la fin 19^{ème} au 20^{ème} siècle, la question des densités remonte en surface avec les cités jardins et le plan de Barcelone de Cerda, jusqu'à l'urbanisme normatif et fonctionnaliste où la notion s'est technicisée pour devenir omniprésente dans les documents d'urbanisme comme le POS (Plans d'Occupation des Sols), se réduisant à un instrument d'évaluation pour les projets d'urbanisme ou de la promotion immobilière (Amphoux, 2003: 2)

Dans le domaine de la recherche en sciences humaines, la notion de densité manquait de précision et de clarté. Avec l'avènement du développement durable et les considérations écologiques et les enjeux qu'ils suscitent, un regain d'intérêt est constaté en faveur des densités. La durabilité urbaine met en avant la rationalité de l'usage du sol, la limitation des déplacements automobiles et la concentration des équipements (Amphoux, 2003 : 2).

L'auteur souligne que les débats contemporains sont controversés aux regards des questions de hyper concentration ou le desserrement de l'espace urbain, entre centre et périphérie. Pascal Amphoux remarque que le débat animé par Jenks et al. (1996) ; Fouchier, (1997) et Frey (1999) sur la ville étalée et la ville compacte, semble osciller entre les approches centristes ou décentriste et semble contribuer à l'émergence d'un modèle intermédiaire de « décentralisation concentrée » de l'urbanisation (Amphoux, 2003). Selon Williams, Jenks et Burton (2000)²², cités par Pascal Amphoux, la déconcentration concentrée, ou modèle polycentrique en réseau, semble être l'option la mieux partagée par les chercheurs et dans les expériences les plus récentes de densification.

Dans le domaine de la morphologie urbaine, la mixité, les formes urbaines adaptées aux contextes locaux, flexibles et évolutives, la densification différenciée du territoire sont explorés. La densification différenciée (Urbia-9, 2009 : 38) et mesurée est évoquée pour qualifier la production des espaces lisibles et agréables à vivre.

En revanche, les questions les plus récurrentes sont liées à la consommation de terres agricoles par l'étalement urbain, les spécialisations fonctionnelles et sociales des territoires qui en résultent, la qualité de vie ainsi que la viabilité économique des différentes formes urbaines. Souvent, il est mis en avant les fondements idéologiques poussant à cette économie de l'espace et la question de la préservation des espaces agricoles, qui sont à la

²² Williams, K. et al. (2000) «Achieving Sustainable Urban Form» London, E et FN Spon.388 p.

base de la volonté densificatrice (Amphoux, 2003).

Aussi, les urbanistes font état des avantages immatériels de la densité urbaine comme l'urbanité des lieux, la qualité de l'espace public et la qualité de vie.

Dans ce contexte nouveau, force est de constater, la multiplicité des représentations disciplinaires de la notion, la diversité des usages chez les urbanistes et les architectes praticiens, la variabilité et l'incertitude des effets de ces usages sur la forme urbaine et sur les pratiques sociales. Face à cet éclatement du sens que peut générer la notion d'un point de vue théorique, les débats contemporains sur la densité se multiplient. On note des thèmes récurrents sous les notions de polarité, polarisation (Amphoux, 2003). Selon le même auteur, la polarité est l'expression de la dimension spatiale et mesurable de la densité. La notion désigne l'état d'équilibre dans lequel se trouve un corps entre deux pôles opposés. L'auteur explique que la polarité d'un lieu, s'entend par sa capacité d'articulation et d'attraction ou de répulsion par rapport aux lieux qu'il polarise. Quant à la centralité, elle oppose un centre à une périphérie dans un système géographique hiérarchisé. Au contraire, la polarité, suscite le développement en parallèle des centres et des périphéries, ces derniers s'auto-équilibrent dans un système géographique dynamique et réticulaire. L'auteur montre qu'il ne s'agit donc plus d'une monocentralité dans un système hiérarchique dont les indices de densité seraient les garants, mais celle d'une multcentralité dans un système réticulaire que d'autres outils doivent permettre d'orienter ou de gérer (Amphoux, 2003 :4).

Selon Amphoux (2003 : 4), plusieurs études dénoncent le caractère simpliste et hégémonique de la logique des coefficients. Cette dernière, renforce les disparités entre concentration et dispersion, entre centre et périphérie, entre densité et écologie.

Dans les secteurs de haute pression foncière, les indicateurs de la densité demeurent des outils pour anticiper les dérives. La réflexion qui émane de ces débats souligne la nécessité de penser à de nouveaux outils à valeur normative qui puissent servir de référence pour induire ou accompagner des processus de polarisation (Amphoux, 2003 : 5).

Suite à ces débats contemporains, des propositions sont émises, quant à imposer la désignation et le traitement des « espaces de réserve » dans la composition d'un projet. Ces espaces peuvent être privés comme la parcelle ou publics, pour compenser la promiscuité des espaces privés, et l'accessibilité. Préconiser ces espaces de réserves revient à anticiper les constructibilités ultérieures qui peuvent se faire à l'échelle de la parcelle ou à celle de l'ilot pour explorer le potentiel d'adaptation à la densification /dédensification qui affecte l'histoire de la ville (Amphoux, 2003 : 6).

D'autre part, dans le domaine de l'anthropologie, la recherche sociologique affirme qu'il n'existe aucune détermination absolue de la densité sur la socialité. Le constat est fait sur les quartiers denses ou peu denses qui sont parfois bien vécus et parfois moins bien supportés, confirmant l'inexistence de densité sociale idéale. Les recherches s'accordent pour souligner la différence entre densité et sentiment de densité. L'exemple des tours qui sont ressenties comme très denses, alors que les indicateurs de densité ne suivent pas, et les ensembles urbains du 19^{ème} siècle qui ne sont pas perçus comme denses vu la faible hauteur, et pourtant la mesure de leur densité est forte (Amphoux, 2003 : 10).

En évoquant la mixité, entendue dans le sens de l'urbanité, l'auteur parle de mixité fonctionnelle et d'usages et mixité sociale. Les études scientifiques attestent que la diversité des catégories sociales, la multiplicité des interactions possibles ou l'hétérogénéité des milieux, est fortement déterminante de la qualité vécue de la densité urbaine, également le rôle des équipements et services de proximité, ainsi que l'enjeu de l'accessibilité et le traitement des espaces publics.

Du point de vue réglementaire, la règle joue un rôle régulateur qui par principe ne peut impliquer l'aménagement que par rapport à un contexte particulier. Sur la distinction entre la norme et la règle, Pascal Amphoux explique qu'à la différence des normes, les règles sont particulières, au sens où elles émanent du contexte local et circonstanciel dans lequel elles vont être jouées. L'édiction de la règle se fait selon un contexte défini, alors que la norme étant atemporelle, constitue souvent une contrainte pour son application.

D'autre part l'auteur évoque le rapport entre la densité et l'image du lieu. Il explique qu'une densité faible en ville paraît incongrue car notre référence de la ville est la haute densité contrairement aux représentations qu'on se fait de la campagne. Selon Pascal Amphoux, c'est toute la question du seuil de « supportabilité » du changement qui est posée et la représentation que l'on se fait de l'existant (Amphoux, 2003 : 10).

L'auteur distingue la position relative des trois dimensions majeures de la densité. La distinction des trois modalités de la densification: les effets de la polarisation, de la mixisation ou de l'intensification. Un quartier peut être polarisant sans mixité importante, comme il peut offrir une forte mixité mais sans intensification d'usage du bâti.

Dans ce sens, en 2009, une journée d'échange²³ entre urbanistes suisses et français a eu lieu pour débattre des questions de « densités, centralités et intensités. Selon Paquot (2008)

²³ L'association des Urbanistes des Territoires associés à la Fédération Suisse organisée en 2009. Voir Urbia-9, p 5. Lien : http://www.urbain-trop-urbain.fr/wp-content/uploads/2011/04/Urbia_Intensit%C3%A9s-urbaines.pdf

citée par (Urbia-9, 2009 : 6), l'intensité urbaine est un concept nouveau dans le jargon professionnel de l'urbanisme. Les réflexions introductives développées par Antonio Da Cunha et Christian Kaiser positionnent la notion d'intensité urbaine dans le champ de l'urbanisme en la confrontant notamment au développement urbain durable et aux différentes notions de morphologie urbaine (Urbia-9, 2009 : 6). Les auteurs soulignent que la densification est une composante importante du projet urbain, mais qu'elle n'est pas toujours suivie de la qualité urbaine. Ainsi, des appréhensions sont portées dès qu'on évoque la densification. Cette dernière est souvent associée à l'urbanisme de barres et de tours, à la promiscuité et à l'entassement.

Sur le plan sémantique, densité, densification et intensité ont des significations nuancées (Urbia-9, 2009 : 47). Selon Laurent Devisme, et Marc Dumont²⁴, la densité est le rapport entre la masse d'une substance localisée dans un espace et la taille de cet espace. Au regard de l'urbanisation, le concept de densité relève de la plasticité. La densification, quant à elle, est le processus visant à augmenter le rapport substance/surface. Intensification et densification sont deux actions interdépendantes. Densifier c'est intensifier l'usage du sol (Urbia-9, 2009 :19). En effet, le projet de densification affecte la charge de la population, les emplois, les surfaces de plancher, etc. Ce projet de densification peut se faire par usage rationnel de l'espace, par reconversion ou par rénovation des tissus constitués. En revanche, l'intensification affecte l'usage de l'espace souvent à des fins multiples. Autrement dit, c'est la polyvalence de l'espace et sa capacité à s'adapter aux multiples fonctions et usages qui l'enrichissent et qui contribue à la qualité urbaine. Beaucoup d'auteurs préfèrent évoquer le terme d'intensification plutôt que la densification. Dans ce sens, Thierry Paquot²⁵ dit :

« Il est possible de densifier en ayant un habitat plus bas que des tours. Mais je suis contre l'idée de densité et je préfère parler d'intensité urbaine. Ce qui fait plaisir en ville c'est une certaine intensité de commerces, de services, de parcs, de transports en communs...La densité n'est pas synonyme de qualité urbaine » cité par Urbia-9 (2009 : 15).

Dans sa signification opérationnelle, l'intensité s'applique à différentes échelles. A l'échelle l'édifice, intensifier le bâti revient à optimiser son usage. A l'échelle urbaine, la diversification des valeurs d'usage des espaces publics et des espaces verts et de leurs

²⁴ Voir article « Des modèles urbains, pour quoi faire ? ». Lien : <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-03277053/document>

²⁵ Propos recueillis par Sophie Chapelle, www.mouvements.info/spip.php?article393, cité par Urbia-9 p.55

capacités de connexion à plusieurs niveaux constitue une des conditions pour atteindre la qualité urbaine (Urbia-9, 2009 : 43).

En rapport avec les politiques publiques, la période de l'après-guerre était marquée par des politiques réticentes vis-à-vis de la densification, cette dernière serait responsable de la saturation des réseaux, et la charge de nuisances (Urbia-9, 2009 :19). A partir des années 1990, la densification émerge dans les débats en corrélation avec deux autres notions : la maîtrise de l'étalement urbain et le développement urbain durable.

L'expansion des expériences d'urbanisme durable se répondent en Europe devant des modèles résidentiels inspirés du « *New Urbanism* », de la « *Smart Growth* » ou du « *Transit Oriented Development* » (Urbia-9, 2009 :19).

De nombreux chercheurs ont développé des approches et expériences de l'éco-urbanisme et d'urbanisme durable, comme ceux cités par les Cahiers du développement urbain durable (urbia-9, 2009 :19) : Gauzin-Müller (2001) ; Emilianoff (2007) ; Da Cunha (2005) ; Lefèvre (2008) ; Lefèvre et Sabard (2009) et Souami (2009).

Actuellement, les débats sur la densification et l'intensité urbaine prennent progressivement de l'ampleur dans les politiques publiques. Cette prise de conscience objective l'instauration des démarches de densités, centralité et intensité de la ville dans la planification (Urbia-9, 2009 : 11). La densification a désormais, des objectifs à atteindre en termes d'indices d'utilisation du sol, de compacité des formes, de mixité formelle, fonctionnelle et sociale, densité végétale, et de niveau d'équipements. Ces objectifs doivent être inscrits dans les documents d'urbanisme et la planification urbaine.

Aussi, les débats contemporains sont marqués par nécessité d'un urbanisme participatif. Dans ce processus, le projet durable relève d'une conception de l'intérêt général (Urbia-9, 2009 : 49). Dans ce type d'urbanisme, il y a lieu de rassembler et fédérer l'ensemble des acteurs de l'aménagement mais surtout faire face aux incertitudes, aux différents avis émis par les acteurs pour enfin parvenir à prendre la décision. La démarche de concertation, invite les acteurs, comme les promoteurs, les propriétaires, les élus, les agents des services techniques et les habitants à s'engager et à respecter les règlements des plans d'urbanisme lors de la mise en œuvre des projets de densification. Pour ce faire, et comme le souligne Antonio Da Cunha (2007) cité par Urbia (2009), il est essentiel que les maîtres d'ouvrage publics et les professionnels de l'urbanisme expriment explicitement leurs objectifs vis-à-vis des critères de la qualité auxquelles les projets de densification doivent y répondre.

D'autre part, l'inclusion des habitants et l'intéressement à leurs aspirations suppose une démarche itérative et un urbanisme flexible, favorisant la conception partagée. C'est à ce niveau, que la notion d'intensification permet d'alimenter les travaux de recherche par des propositions faites dans un cadre concerté sur le « référentiel de qualité urbaine » (Urbia-9, 2009 : 49).

I-3.2. Densification urbaine : Un processus à trois volets

En se référant aux travaux de recherche²⁶ menés à l'étranger sur la densification dans les tissus constitués, le processus de densification des tissus constitués peut être abordé au travers de trois volets :

- Le volet «formes urbaines et habitat»: a pour objectif de reconnaître et définir les caractères structurels et morphologiques des tissus les plus représentatifs des modes d'urbanisation présents sur le territoire afin d'identifier leur potentiel de densification.
- Le volet soutenabilité :
 - Acceptabilité sociale: concerne l'acceptabilité et les conditions d'appropriation des modes de mises en œuvre de la densification.
 - Soutenabilité environnementale : vise à déterminer les contraintes environnementales pesant sur un projet de densification, les tendances au plan environnemental de la commune ainsi que les capacités d'accueil des infrastructures environnementales.
- Le volet faisabilité économique et juridique : étudie les facteurs déterminants de la faisabilité juridique et économique des projets (du point de vue des promoteurs, des autorités locales et régionales...).

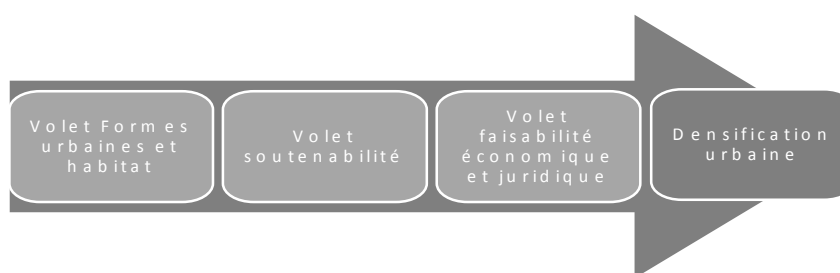


Figure I-1 : Processus de la densification urbaine.

Source : Elaboré par l'auteur à partir des travaux du CPDT (2013), p.28

²⁶ Travaux résumés du colloque CPDT (Conférence Permanente du Développement Territorial) de 2013 « Densification et qualité de vie : Quel projet pour le territoire wallon ? » p. 28. Voir Lien https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/catalogue_colloque_2013.pdf

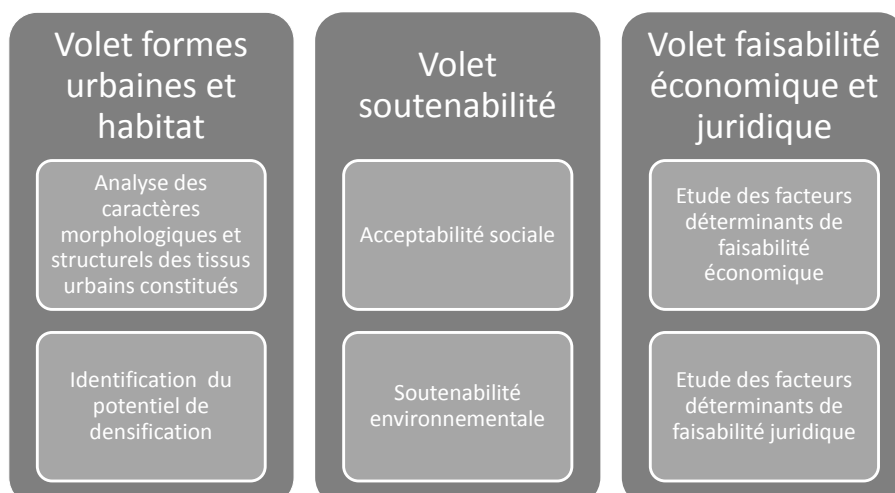


Figure I-2 : Contenu du processus de la densification urbaine.

Source : Elaboré par l'auteur à partir des travaux du CPDT (2013), p.28

La présente recherche s'intéresse particulièrement au premier volet, mais nous tenterons de développer tout le long de la thèse les autres aspects liés à l'acceptabilité sociale, la soutenabilité environnementale ainsi qu'à la faisabilité économique et juridique de la densification car nous restons conscients que les trois volets sont complémentaires et s'articulent entre eux dans une étude plus complète et exhaustive.

I-3.3. Densification urbaine et types de procédés: essai d'une typologie

Dans ce paragraphe, il ne s'agit pas de dresser d'une façon exhaustive la classification typologique des formes urbaines denses ni de dresser une typologie de modèles de villes qui s'y prêtent à la densification. Il importe de noter que la densification urbaine agit sur deux échelles : l'échelle urbaine et du territoire et l'échelle du secteur urbain et de la parcelle. Cette dernière nous intéresse particulièrement dans ce travail de recherche. Il s'agit alors, de nous concentrer sur les différents types de procédés que suscite la densification sur le plan pratique.

I-3.3.1. La densification urbaine à l'échelle du secteur urbain et de la parcelle

La densification urbaine se matérialise selon différents procédés. En se référant aux travaux de (Maréchal, 2015)²⁷, pour la classification des différents types de densification,

²⁷ Document PDF, lien : <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01254870/>

nous retenons trois grandes catégories : La densification « traditionnelle », la densification par la rénovation ou la réhabilitation de bâtiments existants, la densification « douce » et la densification verticale (Maréchal, 2015). Ces types de densification s'opèrent à l'échelle d'un secteur urbain ou à celle de la parcelle et se caractérisent par différents procédés.

Le premier consiste à diviser la parcelle en deux ou plus pour construire de nouveaux logements. Ce procédé courant est traditionnellement connu, il contribue à densifier progressivement les tissus urbains. Cette démarche peut être menée par un acteur public ou privé suite à un projet de densification défini et dans un cadre règlementé ou émanant de propriétaires hors du cadre règlementaire. Les deux cas de procédés permettent la densification des tissus constitués.

Un autre type de densification consiste à rénover le bâti tout en élevant sa densité et en optimisant l'occupation au sol. En revanche, la démarche de densification par la réhabilitation, procède à la remise aux normes de la construction en vue de lui donner plus de confort et de condition d'habitabilité. Ces projets de densification émanent des pouvoirs publics ou sont le fruit de volonté de propriétaires privés.

Dans le cas d'une densification « douce », on distingue les projets individuels, émanant de particuliers qui peuvent être propriétaires et copropriétaires. L'objectif de cette densification est de rehausser les conditions d'habitabilité des logements. De ce fait, les projets sont largement validés par les politiques publiques. La densification douce se distingue par les procédés qui l'incombent. On distingue trois types de densification douce : la division parcellaire, la division interne ainsi que l'extension/ addition du bâti (Maréchal, 2015 : 69).

Dans le cas d'une division parcellaire, la densification consiste à insérer de nouveaux bâtiments, par morcellement et recombinaison parcellaire. Ce procédé peut être utilisé dans les parties centrales de la ville comme en périphérie. La démarche *Build In My BackYard*, appliquée pour le pavillonnaire des périphéries en France, en est une illustration. Le propriétaire dispose de l'opportunité règlementaire pour mobiliser son bien et le valoriser en tant que nouvelle parcelle constructible. Dans une volonté d'agrandir la famille, ou pour louer et recevoir en contrepartie une plus-value financière, le propriétaire construit un nouveau bâtiment sur la partie restante de son terrain. Ce type de densification, présente deux enjeux : la croissance par densification se fait sans extensions sur d'autres parcelles vierges et de l'autre, l'enjeu est économique puisqu'il devient possible de réaliser un urbanisme sur mesure et à moindre coût pour la collectivité et sans pression foncière (Maréchal, 2015 : 75).

Quand la densification se fait par des divisions internes, le procédé s'apparente aux travaux de transformation à l'intérieur par rajout ou par démolition, en maintenant l'aspect général du logement. Cette démarche est particulière, elle se fait dans un cadre réglementaire mais peut se faire plus spontanément. Dans les deux cas, l'objectif est de rentabiliser d'avantage l'habitat, dont certaines parties étaient partiellement ou peu utilisées.

La densification verticale, optimisée dans une certaine mesure, l'espace vertical qui peut être souterrain ou aérien. Elle s'opère selon deux procédés : par l'extension/ addition du bâti, ou par rénovation en construisant des IGH.

-La densification verticale souterraine, expérimentée déjà pour de nombreuses villes, ouvre de nombreuses pistes de réflexion pour le développement urbain, notamment dans des situations de villes qui souffrent des pressions foncières. Hormis les transports collectifs et les espaces de stationnements, l'espace souterrain en termes de densification, constitue un potentiel foncier et une réelle alternative de densification pour contrer et minimiser l'étalement de surface.

La densification verticale s'opère par des surélévations partielles ou complètes. L'objectif est d'exploiter l'espace vertical de la construction qui se trouve sous utilisé ou inoccupé pour réaliser des planchers habitables. La densification par surélévation affecte souvent l'aspect extérieur de la construction et peut prendre de nombreuses formes. Dans sa forme spontanée, elle émane de la volonté des propriétaires qui désirent agrandir la taille de leur logement. Faute d'accompagnement technique et réglementaire, ces transformations peuvent présenter des risques et impactent négativement le paysage urbain. En France, (Maréchal, 2015), les allègements législatifs²⁸ et les démarches de surélévation planifiées sont plutôt récentes dans les politiques publiques. Elles constituent beaucoup plus une manière de densifier l'urbain dans un contexte de pression foncière des parties centrales et péri-centrales denses de la ville, que plutôt une alternative à la densification. Cependant, sa mise en œuvre requiert particulièrement, un suivi et un contrôle de la part des autorités compétentes pour veiller à associer la qualité architecturale, d'insertion urbaine et de respect du patrimoine, au regard des exigences environnementales de la densification urbaine.

²⁸ En France, la loi sur l'ordonnance relative au développement de la construction de logement du 3 octobre 2013 favorise la surélévation. La loi ALUR du 24 Mars 2014 supprime le droit de véto des copropriétaires du dernier étage pour la réalisation d'un projet de surélévation, même s'ils ont bénéficié d'une acquisition des logements.

Ce procédé de densification verticale explore le gisement foncier aérien il est observable dans les grandes villes qui subissent les contraintes de la pression foncière. Des quartiers de certaines métropoles comme New York, Chicago, Berlin, Tokyo ou encore les villes scandinaves, voient un intérêt tout particulier dans ces aménagements verticaux (Marechal, 2015 : 89). Se développe alors, une nouvelle vision de l'urbain exploitant la ville par le haut. Cette attitude se présente comme une opportunité pour « ré-appivoiser la ville » (Marechal, 2015), en vue de créer de nouveaux logements, de nouveaux équipements, de nouvelles infrastructures, répondant ainsi à des déficits du foncier de la ville. Cette nouvelle façon de faire la ville, en exploitant les possibilités qu'offrent les parties supérieures du bâti présente également des avantages de mixité sociale, fonctionnelle et écologique. (Marechal, 2015). A ce titre, une étude faite en 2013 portant sur les stratégies pour « habiter le grand Paris » en France (Maréchal, 2015 : 71) nourrie les réflexions sur les nouvelles manières d'habiter, la réflexion sur les typologies architecturales et urbaines à adopter pour suivre les évolutions sociologiques. L'étude synthétise les différents types de densification et les avantages qu'ils peuvent procurer, s'ils sont pensés de manière efficiente (Figure I-3).

La densification verticale par les immeubles de grande hauteur, constitue un procédé déjà ancien dans les pays industrialisés. Grace aux prouesses technologiques, en termes de découverte de nouveaux matériaux, des avancées connues dans le domaine de la construction mais aussi grâce à l'invention de l'ascenseur.

À l'inverse de la surélévation, en tant que processus urbain, la construction d'Immeubles de Grande Hauteur ou tours, découle souvent d'opération de rénovation urbaine. Suite à une volonté publique, construire haut procure une optimisation du sol. Ce dernier est considéré comme une ressource rare ces derniers temps. Pourtant, par le passé et durant la période post-industrielle, la construction des bâtiments hauts à l'image de la tour, fut longtemps stigmatisée. Les principales raisons de cette réticence envers la construction à la verticale, sont les impacts négatifs liés à la monofonctionnalité de la tour, aux couts élevés de la réalisation mais aussi aux effets néfastes en termes de consommation d'énergie qu'elle engendre. la densification par la tour, semble reprendre ses droits notamment avec l'avènement du développement durable. La réflexion sur les nouveaux procédés de ce type de densification, mettent en avant l'objectif d'allier mixité fonctionnelle et qualité de vie. C'est dans cette perspective, que ce type de densification verticale, reprend sa place dans le discours de la ville durable.

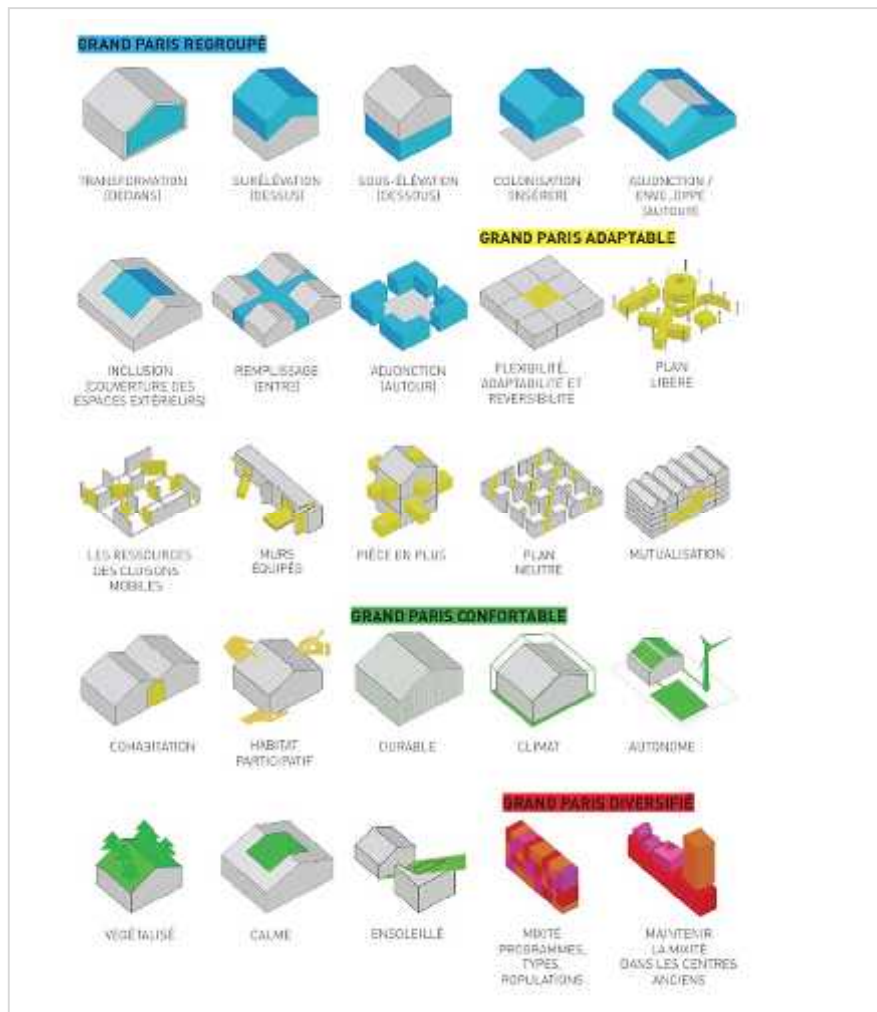


Figure I-3: Les stratégies pour habiter le Grand Paris (2013).

Source : Marechal (2015), p.72 <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01254870/>

En Algérie, la croissance effrénée des villes, la pression foncière et les besoins croissants en termes d'équipements, de logements pour la population, sont autant de facteurs qui poussent les autorités publiques à adopter la densification verticale en vue de rentabiliser le foncier pour notamment leurs programmes de logements sociaux. Ainsi, un intérêt particulier est porté à la hauteur dans la ville ces dernières années. Ceci est rendu possible par la révision des instruments d'urbanisme. Ces derniers, revoient à la hausse les droits de construire dans les secteurs urbanisés. Les promoteurs immobiliers très présents dans les secteurs, profitent de ces mesures règlementaires et avec un souci de rentabilité financière, construisent des tours de logements de *standing* en accession à la propriété en investissant le centre-ville et les ex-faubourgs de faible densité, fragilisant ainsi un tissu urbain compact et

horizontal. Aussi, il à noter que la construction de bâtiments de grande hauteur dans un tissu horizontal se fait d'une façon sporadique et sans vue d'ensemble ni plan d'aménagement, perturbant ainsi le paysage urbain et la composante sociale de la ville dont les spécificités ne sont pas prises en compte. Cette problématique se pose pour de nombreuses métropoles, à l'image d'Oran, Annaba, Alger mais aussi pour les villes moyennes comme Blida.

De nombreux auteurs, s'accordent à rappeler que la densification par la verticalité à l'image des tours, nécessite un temps de mise en place assez important car le phénomène de densification verticale est encore récent dans les villes algériennes ; réclamant plus de maturité et de plus amples analyses, qu'elles soient structurelles, sociologiques et urbaines (Mouaziz Bouchentouf, 2014 ; Kebir, 2016 ; Saharaoui et Bada ; 2018).

I-3.3.2 La densification urbaine à l'échelle urbaine et du territoire

Comme développé dans les paragraphes précédents et d'après les travaux de recherches synthétisés par les Cahiers du Développement Urbain Durable (Urbia-9, 2009), à l'échelle urbaine et celle du territoire, la densification s'apparente à des modèles de villes. Le modèle de la ville compacte, part du postulat qu'il existe un lien très fort entre la morphologie urbaine et les flux de mobilité et que ces derniers en sont influencés. La théorie de la ville compacte établit dans ce courant théorique, de nombreux auteurs qui ont essayé de mettre en exergue les liens entre qualité de vie, les densités résidentielles, la compacité du bâti et la durabilité urbaine. D'autre part, des chercheurs comme Peter, Kenworthy (1989), Camagni, Gibelli, et Rigamonti (2002), cités par (Urbia-9, 2009), attestent l'existence de lien étroit est établi entre morphologie urbaine, densité et émission de gaz à effet de serre.

De ce fait, la densification urbaine peut être atteinte par le modèle de la ville polycentrique (Urbia-9, 2009). Contrairement au modèle compact unipolaire, la ville polycentrique met en avant la valeur d'usage de l'espace par l'intensification. La compacité de la forme urbaine permet une meilleure optimisation du sol. La configuration serrée du bâti basée sur la réduction de la mitoyenneté, procure une maîtrise énergétique. La forme urbaine compacte impacte les distances des réseaux en les rendant moins longs. Ceci a l'avantage de faire baisser les émissions de gaz et la pollution qui en découle, mais aussi réduit les dépenses et les budgets des infrastructures pour les collectivités. Dans ce modèle de ville, l'organisation spatiale se fait autour des ensembles urbains à configuration compacte présentant des structures fonctionnelles et sociales variées. Ces quartiers

compacts sont souvent localisés dans des zones accessibles aux transports publics et aux aménités urbaines de proximité (Marechal, 2015).

I-3.4. La densification qualifiée

Aujourd'hui, l'urbanisation des villes se fait selon une forme étalée et déstructurée. La question de la forme urbaine la plus apte à répondre aux critères d'un développement durable des villes reste posée. La question fondamentale qui sous-tend ce débat est la suivante: est-ce qu'un schéma d'urbanisation visant à lutter contre l'étalement urbain par une densification des tissus existants peut être durable? Autrement dit, est-ce que la densification des zones à bâtir existantes, en termes de bâti, d'activités et de population, peut mener à améliorer la qualité de vie urbaine ? Peut-elle satisfaire les aspirations de la population et les besoins de l'économie ? Selon Da Cunha (2009), cité par Urbia-9 (2009), la densification pose des enjeux complexes, d'ordre économique et social. Les travaux de Urbia-9 (2009 :16), met en avant de nombreux auteurs ayant exploré les échelles de la densification. Ces derniers, se sont interrogés sur les relations entre densités et formes urbaines et sur les équilibres entre les « pleins » et les « vides ». La recherche soulève les questions liées au rapport entre densification et rentabilisation des sols et des infrastructures. Les travaux de recherche menés par Urbia, questionne également l'impact de la densification sur la qualité urbaine et sur les conditions pour atteindre une « densification qualifiée » ?

Dans ce sens, les travaux d'Urbia-9 (2009), cite une étude effectuée en 2008 pour la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire (DGAT) du Canton de Genève, concernant la densification des quartiers de la gare de Reignier de Genève. Les auteurs de l'étude : Bruno Marchand, Inès Lamunière et Patrick Devanthéry définirent sous quelles conditions une densification du tissu urbain peut mener à plus de durabilité. Pour ce faire, les auteurs de cette étude, préconisent que les conditions de la densité positive rapporté par Bruno Marchand dans (Urbia-9,2009 :79-80), repose sur quatre points fondamentaux :

1- La qualité et la perception des espaces publics et des espaces verts auxquels est associée la densité suscite la sociabilité et la convivialité.

2- Un projet de densification doit s'accompagner d'un projet de mixité fonctionnelle en associant une diversité de commerces, de services, des équipements et des transports publics. Sur le terrain, diverses règles peuvent encourager une densification accompagnée d'une mixité des fonctions. Par exemple, des immeubles collectifs avec des linéaires commerciaux. Ces derniers peuvent bénéficier de la hausse des droits de sol comme des cos

et des emprises au sol élevés. Des bonus de droits à bâtir pourraient être accordés comme compensation pour la création d'une place ou d'une maison de quartier, la réalisation d'équipements de proximité, d'abris pour les vélos (Urbia-9, 2009 : 36).

3- La densification et son rapport à la qualité architecturale par un bâti diversifié du point de vue de la morphologie et la typologie, selon un contexte urbain, périurbain, ou villageois, (Urbia-9,2009 : 80).

4- Le Projet de densification doit prendre en compte les critères du patrimoine , de la morphologie naturelle du site, de l'accessibilité existante et de la multi modalité ainsi que des environnements (Urbia-9,2009 : 80).

Par ailleurs, et selon Jacques Lucan, historien, critique et professeur d'architecture, dans son article²⁹ intitulé « *Densifier la ville : le renversement d'une tendance séculaire* »

La densification urbaine est une pratique urbanistique qui date des temps les plus reculés. En revanche, densifier l'existant dans la ville contemporaine semble complexe, vu les nouvelles exigences de la réglementation en cours qui évolue souvent en corrélation avec les exigences de la société et celles de l'environnement.

La prise de conscience vis-à-vis des espaces à densifier, fait ressortir la question sociale. Les chercheurs s'accordent pour associer à la densification, Jacques Lucan souligne que dans les opérations d'aménagement, il est nécessaire de rassembler les quartiers dédiés aux logements sociaux avec d'autres quartiers susceptibles de recevoir des habitants propriétaires. La diversité recherchée dans les projets d'aménagement urbain, préconise la mixité d'usages par l'intégration de plusieurs activités commerciales, administratives et résidentielles. Cette pratique urbanistique objective la multifonctionnalité des quartiers densifiés. Selon Lucan, l'objectif de mixité change les caractéristiques mêmes de la densité. Cette dernière se veut alors non seulement quantitative mais surtout qualitative.

Il est cependant à remarquer, selon l'auteur, que cette mixité programmatique est en même temps de changer et d'impacter le paysage urbain. Dans ce sens, une difficulté se pose quant à la distinction des programmes de logements par leur architecture. Selon l'auteur, le fait d'intégrer différents programmes de logement (social et privé), les logements se ressemblent en apparence. En revanche, les bâtiments dédiés aux équipements publics tertiaires ou commerciaux, apportent une diversité architecturale, aussi bien qu'une condition pour qu'un quartier vive de plusieurs temporalités.

²⁹ Article de Jacques Lucan, disponible sur le lien : <https://www.lemoniteur.fr/article/densifier-la-ville-le-renversement-d-une-tendance-seculaire-par-jacques-lucan.791759>

Dans son article, l'auteur évoque la « mutualisation » quand il se réfère à la concrétisation sur le terrain de la mixité sociale. Il prétend que la mutualisation des espaces est une étape supplémentaire dans la programmation du projet. Dans quelle mesure alors des programmes différents peuvent se partager et mutualiser pour tirer le maximum de profits. En évoquant la mutualisation et le partage des parkings en sous-sol, entre les logements et les bureaux, les programmes deviennent plus soudés les uns aux autres formant ainsi un « macrolot » qui a d'ailleurs ses avantages et ses inconvénients.

Le passage de l'ilot au macrolot, constitue un nouveau mode de fabriquer la ville. C'est un nouvel outil d'aménagement qui donne d'autres possibilités de découpage parcellaire. L'auteur souligne que le macrolot engendre une seule unité de propriété, ce qui ne devrait pas poser problèmes aux règles de vis-à-vis entre bâtiments, ni pour le stationnement et les espaces libres. Après avoir expliqué et argumenté l'apport de la mutualisation des espaces pour promouvoir la mixité et les fortes densités, Lucan revient pour souligner et s'interroger sur la dangerosité éventuelle de la mutualisation des espaces.

L'imbrication des programmes dans la réalisation d'îlots-bâtiments et leur mutualisation, pose la question des possibilités d'évolutions et de mutations de ces bâtiments conçus en bloc. Cette imbrication de programmes pour la mutualisation pose également la question épineuse de la gestion des espaces qui les sous-tendent. L'auteur fait le constat des difficultés de gestion qui en résultent de cette mutualisation. Il avance que ce constat ressemblerait à celui des ensembles mégastructurels des années 1960-1970 qui ont nécessité des prises en charge par la puissance publique, notamment en les rénovant.

En parlant des îlots bâtiments, l'auteur évoque aussi le risque de produire des « isolats » vis-à-vis de l'espace public, impactant les caractéristiques de la ville en termes d'alignement de continuité urbaine et de sa cohérence.

Ces éléments de réflexion portant sur la dimension morphologique du renouvellement urbain, montre la nécessité d'opter pour des formes urbaines évolutives. Dans ce sens, donner la possibilité aux espaces d'évoluer dans le temps, constitue une des conditions préalable pour leur renouvellement. Enfin, Jacque Lucan³⁰ conclue en orientant la réflexion sur les structures urbaines parcellisées. Il préconise alors de repenser la taille des opérations et leur découpage et de considérer la nécessité ou non d'imbriquer des programmes, et lesquels.

³⁰ Article de Jacque Lucan, disponible sur le lien : <https://www.lemoniteur.fr/article/densifier-la-ville-le-renversement-d-une-tendance-seculaire-par-jacques-lucan.791759>

Conclusion

Dans ce chapitre, nous nous sommes intéressés au renouvellement urbain à travers d'une part, ses dimensions spatiales, dans le processus évolutif des mutations des espaces urbains. D'autre part, le renouvellement urbain est abordé dans son cadre des politiques publiques.

Au niveau spatial, le renouvellement urbain est décrit par deux approches (Piron, 2002 et Bonal, 2016). Celle dite essentialiste liée à un processus naturel de mutations urbaines ; et l'approche instrumentale réclamant les outils opérationnels à mettre en œuvre sur le terrain pour faire face aux mutations urbaines. Au regard de l'approche instrumentale et opérationnelle, les politiques de renouvellement urbain devraient répondre aux enjeux de la ville par le biais de diverses actions. Le renouvellement urbain est étudié dans ses dimensions morphologiques et environnementales. Cette dernière fait ressortir deux modèles de production de l'espace urbain : l'un extensif jugé responsable de l'étalement urbain et l'autre recentré sur l'intérieur des tissus urbains constitués, pour limiter les extensions urbaines et contrer les effets néfastes de la consommation et le mitage du foncier naturel et agricole. Le renouvellement urbain et l'étalement constituent des modes de développement urbain qui cohabitent dans la fabrication de la ville contemporaine.

Le renouvellement urbain vise une urbanisation recentrée sur les tissus constitués prônant la gestion rationnelle des espaces et la maîtrise foncière. Cela peut se traduire par la reconquête des tissus urbains lâches présentant un potentiel foncier bâti ou non à récupérer pour les nouveaux programmes mais aussi pour densifier l'existant. L'enjeu sera par conséquent de mettre en place des politiques de gestion durable de la croissance des villes, mais aussi réfléchir à des formes urbaines adaptées permettant un fonctionnement urbain durable. Les enjeux et les implications de la non maîtrise foncière, amènent tous les acteurs du foncier (Etat, collectivités, professionnels, propriétaires), à rechercher de nouvelles méthodes et des outils plus efficaces en matière de maîtrise foncière, pour s'inscrire dans les objectifs environnementaux, économiques et sociaux qu'elle suscite.

L'évolution de la législation algérienne vis-à-vis de la question foncière, devrait inciter les acteurs publics à la nécessité d'articuler les différentes politiques de planification territoriales avec une attention particulière à la gestion économe de l'espace à l'échelle locale. Cette prise de conscience provient du constat de la mauvaise gestion du foncier et le manque d'actualisation des documents de la planification face à l'urbanisation effrénée des villes.

II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse aux mutations de l'espace urbain

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

Introduction

Dans la première partie de l'analyse documentaire déjà évoquée, on a distingué diverses approches au renouvellement urbain, à savoir l'approche du renouvellement comme mode de développement urbain, l'approche sectorielle et l'approche par typologie de sites. Pour comprendre comment toutes ces approches du renouvellement urbain ont pu évoluer, il est nécessaire d'étudier comment cette notion a été progressivement intégrée au sein des politiques urbaines. Il est aussi important de comprendre comment cette approche du renouvellement urbain a pu s'élargir en lien avec l'émergence du développement durable.

Dans ce paragraphe, il ne s'agit pas de retracer les fondements théoriques ayant précédé ou accompagné l'émergence du renouvellement urbain sous toutes ses formes, mais plutôt d'axer nos développements sur l'évolution de la dimension opérationnelle du renouvellement urbain dans les politiques urbaines. Dans sa dimension opérationnelle, le renouvellement urbain utilise des instruments à mettre en place. Face aux problématiques des espaces urbanisés, les politiques de renouvellement urbain proposent des actions spécifiques prenant en compte les aspects contextuels et les enjeux posés (Bonal, 2016 : 63). Dans ce paragraphe, nous nous basons sur une recherche documentaire pour tenter d'examiner les pratiques différenciées qu'englobe le renouvellement des espaces urbanisés.

Dans un premier temps, il s'agira d'examiner le contenu des politiques publiques au regard des mutations des espaces mais aussi au travers de la composition sociale. Dans un second temps, on tentera de retracer l'évolution de la prise de conscience et la prise en compte du renouvellement urbain par les pouvoirs publics dans les pays étrangers et comment que ces derniers ont intégré cette préoccupation dans leurs politiques urbaines étrangères. Ce travail documentaire nous aidera dans les chapitres ultérieurs de la thèse à examiner et à analyser le contenu et la nature du renouvellement urbain dans le contexte des villes Algériennes.

II-1. Les espaces urbains: entre mutations positives et négatives

Quand les ensembles urbains subissent des transformations sous l'effet de mutations, les politiques publiques sont concernées et se doivent d'intervenir. Cependant, il y a lieu de noter que les mutations des espaces urbains aboutissent souvent à des situations différenciées (Bonal, 2016). L'auteur évoque deux types de situations face aux mutations des espaces. Les mutations peuvent être « négatives » ou « positives » (Bonal, 2016 : 29).

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

Selon certains auteurs comme Ascher (2002) et Rérat (2006) cités par Bonal (2016 : 29), il existe plusieurs mutations « négatives » des ensembles urbains, comme les espaces qui sont désertés par leurs habitants ou ceux qui reçoivent une population de remplacement à celle d'origine ; autrement dit les espaces frappés par le processus de ségrégation.

Les centres urbains anciens ont connu de par l'histoire une perte progressive de leur population suite au départ de certaines activités causant un manque d'attractivité urbaine. C'est le cas des tissus urbains touchés par le phénomène de la désindustrialisation. Pour rappel, c'est avec la période industrielle que la ville s'est faite divisée dans ses fonctions mais aussi dans ses espaces. Ainsi sont apparus les quartiers des ouvriers situés à proximité des structures industrielles et d'autre part les quartiers des riches dans les espaces privilégiés. Selon François Madoré¹ (2013), cette ségrégation socio spatiale est encore présente dans les milieux urbains contemporains. L'auteur souligne que ce constat est à l'origine de l'importance du concept de mixité sociale, dans les politiques urbaines de nombreuses collectivités territoriales.

La dégradation de la structure bâtie que connaissent les centres anciens, la pauvreté, le manque de moyens et d'emploi, constituent autant de facteurs poussant les habitants à abandonner leurs lieux d'habitat pour s'installer en lointaine périphérie.

Au contraire, quand les ensembles urbains se caractérisent par des dynamiques urbaines, les mutations sont dites « positives ». La présence de structures fonctionnelles par l'installation d'activités diverses et pérennes, contribue à l'attractivité et à l'animation des ensembles urbains et attire la venue de la population tout en rehaussant le niveau de vie dans les quartiers.

Deux approches peuvent qualifier les dynamiques urbaine : une approche quantitative et l'autre qualitative (Bonal, 2016 : 29). L'approche est quantitative quand les dynamiques urbaines affectent la composition démographique par le départ d'une frange de la population ou au contraire par l'arrivée massive de celle-ci, l'espace urbain est affecté par la perte ou par la croissance démographique.

Les ensembles urbains peuvent être frappés par la disparition ou le déclin de leurs activités ou au contraire, ils peuvent recevoir d'autres activités comme l'arrivée d'un projet de gare, l'instauration d'une ligne de tramway. Ces nouveaux projets peuvent être à l'origine de l'arrivée de nouveaux promoteurs, de nouveaux logements, annonçant une

¹ Voir l'article de François Madoré : « *Évolution de la ségrégation socio-spatiale en milieu urbain. Le cas de l'aire urbaine de Nantes* ». Annales de géographie 2013/4 (n° 692), pages 371 à 392. Lien <https://www.cairn.info/revue-annales-de-geographie-2013-4-page-371.htm>

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

densification à l'œuvre. Ces quartiers connaissent alors un rehaussement de leur niveau d'activités et d'animation, faisant passer l'espace à un statut multifonctionnel et attractif. Dans ce cas, les dynamiques urbaines sont qualifiées alors d'une approche qualitative.

L'étalement dans les milieux urbains contemporains pose de nombreux défis. Ces derniers, relèvent des questions économiques, organisationnelles, des modes de transports des coûts des infrastructures ainsi que des modes d'occupation du territoire. Ce dernier défi n'est pas le moindre, puisque il a trait à la consommation et l'utilisation rationnelle des ressources, à la préservation des milieux naturels et à la qualité de vie de la population. Ces défis déclenchent une prise de conscience et des actions publiques en matière d'urbanisme et d'aménagement qui se mettent en place.

Parmi ces actions, un retour vers les préoccupations et le réinvestissement des centres urbains dès les années 1990. La question du renouvellement urbain se pose comme une alternative aux extensions excessives et l'étalement urbain. Les opérations d'aménagement par rénovation, réhabilitation ou par densification des espaces centraux des villes étrangères, attestent de cette nouvelle dynamique urbaine liée à la construction de nouveaux logements et de nouveaux équipements publics ; s'accompagnant d'un accroissement démographique des centres. Cependant, cette forme de renouvellement liée à des mutations positives contribue au départ de la population initiale des quartiers et elle est suivie souvent d'une modification de peuplement et donc d'un phénomène de gentrification considéré comme une mutation négative (Bonal, 2016). Ainsi, les milieux urbains peuvent subir simultanément des mutations positives et négatives, dont les politiques urbaines doivent y faire face en mettant en place des actions spécifiques.

II-2. Renouvellement, Renewal et Régénération : des notions connotées à des actions différenciées.

Les espaces urbains sont confrontés à des mutations, mettant en exergue des problématiques spatiales que l'action politique se doit d'affronter. Sur le plan sémantique et avant d'aborder la terminologie liée aux actions que les politiques urbaines doivent mener, il nous semble important d'apporter quelques précisions pour la compréhension du terme « politiques urbaines ». D'après Patrick Le Galès², les politiques urbaines sont des politiques publiques qui comprennent une dimension politique, avec des variations qui caractérisent toujours un secteur particulier d'action publique. Leo van den Berg définit le

² Patrick Le Galès, dans Dictionnaire des politiques territoriales (2020), pages 553 à 559
<https://www.cairn.info/dictionnaire-des-politiques-territoriales--9782724626001-page-553.htm>

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

terme « politique urbaine » comme une « politique dirigée vers les villes » pour les distinguer des politiques non-urbaines ou rurales, régionales ou nationales. Au-delà de ce caractère spatial, le terme désigne les politiques publiques pour l'aménagement spatial des villes mais aussi en tenant compte des aspects économiques, sociaux et environnementaux. Ces politiques comprennent des mesures législatives et réglementaires dans le domaine de l'action social et de l'urbanisme. Françoise Choay et Pierre Merlin³, précisent que la politique urbaine a pour objet l'organisation de la cité, en référence à la ville, alors que l'urbanisme dans son aspect pratique et opérationnel urbaines est l'organisation spatiale de la cité (Choay, Merlin, 1988).

Les politiques de régénération urbaine, *Urban Regeneration policies* sont apparues dans les pays anglo-saxons dans les années 1960-1970. La multiplication des friches industrielles depuis la fin des années 1970 caractérise la ville du 20^{ème} siècle, aussi bien par leurs tailles que par les enjeux occasionnés. Comme le souligne Claude Chaline, ce processus est à l'origine du progrès, les grandes innovations technologiques et la mondialisation des échanges (Chaline, 1999). En effet, le progrès et les innovations techniques et la modernisation des industries, entraînent une nouvelle rationalisation et de profondes restructurations des systèmes productifs. Le corollaire en a été la perte de l'emploi et la montée du chômage, la dégradation du niveau social, mais aussi l'appauvrissement de l'environnement spatial. La faillite et la délocalisation de ces activités industrielles (textile, sidérurgie et des activités minières), sont à l'origine de l'apparition des friches. Claude Chaline (1999), dans son ouvrage « *La régénération urbaine* » a amplement décrit la crise urbaine des villes européennes suite au phénomène de désindustrialisation. Face à cette crise, des politiques publiques sont mises en place pour y répondre et pour améliorer le cadre de vie dans la ville. Toutefois, le départ des activités industrielles vers les périphéries a contribué à des extensions et à un étalement des villes. Dans le même temps, les espaces laissés par le départ de ces activités, constituent désormais une matière à réflexion pour leur réutilisation et leur récupération ; sachant que ces espaces occupent souvent des situations stratégiques dans la ville.

Cependant, une distinction s'impose entre ce qu'en entend par régénération et renouvellement urbain. Comme le souligne Claude Chaline, la régénération urbaine est une forme spécifique du renouvellement, elle intervient essentiellement sur la reconversion des friches urbaines en déclin par la perte de leur activité. Les opérations

³ Choay F. et Merlin P. « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement », 1988

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

d'aménagements visent le rehaussement du niveau de vie des quartiers, en leur apportant des activités économiques et des structures sociales adéquates. La récupération des zones en friches dans les centres urbains après une période d'abandon, devient donc un enjeu économique mais aussi un prétexte pour ramener de l'attractivité et de l'animation.

S'intéresser aux espaces abandonnés en friche, c'est considérer la problématique de la réappropriation de cet espace et de son intégration avec les espaces environnants (Bonal, 2016 : 80). La question qui se pose alors, est celle liée aux possibilités qu'offrent les aménagements des friches pour parvenir à recoudre les liens avec espaces environnants et dans quelles mesures ces aménagements contribuent à assurer une continuité dans la structure urbaine existante.

L'expression « *Urban Renewal* », est d'usage dans les pays anglo-saxon, particulièrement en Amérique du nord depuis la loi sur le logement de 1949 (Bonal, 2016 : 100). Le terme signifie une intervention qui vise un programme d'éradication de l'habitat insalubre et vétuste des centres anciens. Ces démolitions ont eu lieu dans les années 1990, suivies d'opération d'expulsion de la population d'origine et son relogement dans les logements sociaux. Ces interventions dites de rénovation, sont par la suite apparues en France⁴ dans les années 2000, dans le cadre de la politique de la ville.

Le renouvellement urbain où la notion est apparue en France, s'est construit en partie sur des origines venues des politiques américaines (Bonal, 2016 : 76). Ce type de renouvellement se base sur l'urbain pour anticiper les problèmes sociaux. L'usage du terme « renouvellement urbain » s'est développé en France avec la démarche « Lille, ville renouvelée ». Un programme expérimental de renouvellement urbain est impulsé par la Caisse des dépôts, la mise en place des grands projets de ville (GPV) et la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain des années 2000. L'approche adoptée prend en considération tous les types de tissus urbains, comme l'habitat social, les quartiers anciens, les friches urbaines de toute nature et les lotissements peu denses. Il est cependant à remarquer que l'approche contemporaine aux opérations de renouvellement urbain en France, accorde une attention particulière aux problèmes sociaux, mais aussi aux problèmes urbains, proposant des procédures et des outils pour promouvoir la ville.

En Allemagne, le renouvellement urbain s'est essentiellement assimilé à une rénovation douce, s'opposant à la radicalité de la rénovation-bulldozer et impliquant de façon

⁴ La rénovation urbaine en France suite à la loi Borloo en 2003, a initié des programmes de démolition et reconstruction de logements sociaux des grands ensembles dans les quartiers connus pour être sensibles dans le cadre de la politique de la ville.

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

effective la participation des habitants (Vittu, 2012).

En Italie, la démarche du renouvellement urbain est fondée sur une vision du « *recupero* » (Ingallina, 1993), privilégiant la prise en compte de l'héritage historique de la ville existante dans sa globalité.

Dans les villes à forte expansion démographique et économique, comme en Turquie et en Chine, la transition économique ainsi que les ambitions de la modernisation orientent les choix de l'action publique vers la reconquête de territoires urbanisés pour les remodeler et répondre aux enjeux et aux exigences contemporains.

II-3. Les politiques de renouvellement urbain : des réponses adaptées aux contextes et aux espaces concernés

Les mutations des espaces urbains aboutissent souvent à des situations nuancées et différenciées. Pour répondre aux différentes problématiques spatiales auxquels font face les espaces urbains, les politiques de renouvellement urbain proposent des actions spécifiques aux espaces concernés en termes de contexte, d'objectifs et d'enjeux. Le renouvellement urbain englobe donc des pratiques différenciées que nous examinons dans ce qui suit : la réhabilitation des quartiers anciens dégradés, la rénovation des quartiers et la régénération des friches industrielles, la densification des espaces peu utilisés.

II.3.1. Le renouvellement par la réhabilitation urbaine : une réponse à une situation d'urgence et à des enjeux de patrimonialisation

Le choix de réhabiliter est souvent fait pour faire face à des problèmes urgents que pose le bâti ancien par sa dégradation et sa vétusté. Les structures bâties vétustes menacent leurs habitants par des effondrements prévisibles. Le caractère patrimonial du bâti ancien constitue une composante importante de la réhabilitation. La particularité du contexte impose en revanche, la mise en place d'outils de la réhabilitation allant de procédures d'urgence à la définition de programmes d'aménagement structurel, comme la restauration immobilière (Bonal, 2016 : 63).

Dans le cas des médinas, nombreuses sont celles qui ont fait l'objet d'une inscription au patrimoine mondial de l'humanité. Toutefois, le type d'action menée ne relève généralement que d'une réhabilitation « sectorielle, spectaculaire et isolée » (Abdelkafi, 2003). Actuellement, les politiques de réhabilitation œuvrent pour répondre aux enjeux de la patrimonialisation. Cette dernière est la réaffirmation de leur caractère central dans la structure urbaine contemporaine, et ce, en mettant l'accent sur leurs nouvelles fonctions et

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

potentialités. La plupart des tissus urbains maghrébins présentent des traits identiques, amplement traités dans la littérature, parmi lesquels, l'identité culturelle du site, sa structure morphologique et la structure socio-économique. Dans un contexte de mondialisation, les populations résidentes des médinas, de plus en plus pauvres, subissent les conséquences de la crise de l'artisanat traditionnel et s'exposent au phénomène de gentrification (Abdelkafi, 2003 ; Pini, 2004). L'action de la réhabilitation de ces centres historiques signifie avant tout préserver un ensemble de valeurs s'exprimant par le caractère historico morphologique et spirituel du site. Ce mécanisme est possible dès lors qu'il est possible de repenser, à diverses échelles, la forme urbaine (trame), la forme structurelle (bâti), la forme fonctionnelle (vocation) et l'ensemble des relations existantes entre les espaces urbains d'une même ville. Par conséquent, les politiques de réhabilitation dans une perspective de renouvellement des médinas, supposent une approche et une perspective large, non réduite à la simple résolution de problèmes immédiats et urgents (Pini, 2004) mais élargie à la prise en compte des aspects socioculturels et économiques.

Dans le domaine de la réhabilitation urbaine, les politiques publiques menées dans les années 1970 en France ont été innovantes (Badariotti, 2006 : 9). L'action de renouveler les centres anciens visait particulièrement le confort intérieur des structures bâties mais aussi veiller à préserver la structure sociale, tout en maintenant les habitants initiaux des centres anciens. Deux avantages se dégagent de cette manière de renouveler l'espace : d'une part, la préservation du patrimoine architectural ordinaire des quartiers, les autres bâtiments, remarquables, furent protégés par la loi sur les monuments historiques (Badariotti, 2006). D'autre part, l'approche s'opposait au transfert de la population en périphérie, à l'origine des problèmes sociaux et de perte d'identité. Dans cette démarche de renouvellement urbain, les politiques publiques proposaient des contributions et des aides financières aux propriétaires pour revaloriser leur patrimoine (Badariotti, 2006).

Comme le souligne l'auteur, ces opérations de réhabilitation en France sont marquées par leur dimension morpho-sociale et ont été bien perçues par les municipalités. Cependant, Badariotti (2006), revient sur les limites sur le moyen terme que posent ces opérations. L'auteur mentionne que des études ont pu montrer l'affectation de ces quartiers par le phénomène de gentrification, par la substitution des habitants initiaux par de nouveaux habitants plus aisés financièrement. Replacées dans leur contexte historique, les politiques de réhabilitation en France, représentent un point d'inflexion important des politiques publiques urbaines, en raison des innovations introduites. Ces innovations

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

annoncent les principales évolutions qui accompagnent la recomposition de l'Etat et qui vont marquer les politiques urbaines des décennies suivantes (Badariotti, 2006).

Les retombées de ces innovations dans le domaine de la réhabilitation des milieux urbains anciens en France, s'observe dans les actions publiques qui progressivement vont se « sociologiser » (Muller, 2000), cité par Badariotti (2006 : 10). C'est les débuts de la décentralisation et la pluralité des acteurs dans le domaine de l'Urbanisme. L'avènement en 2000 de la loi SRU relative au renouvellement et solidarité urbaine, se proclame comme « un nouveau mode de développement et de fonctionnement de la ville visant à économiser les espaces et l'énergie, à régénérer les territoires urbains dégradés et à accroître la mixité sociale » (Jegouzo, 2001 : 12), cité par (Bonal, 2006 : 10). Cette nouvelle façon de faire, souligne une évolution et une prise de conscience des politiques urbaines, portant désormais sur des problématiques diverses.

Selon Badriotti (2006), l'enjeu est d'examiner le rapport entre ces évolutions épistémologiques des politiques urbaines et les prises de mesures sur le terrain. Sur le plan social, les politiques de renouvellement favorisent la mixité dans les quartiers. On rappelle que cette préoccupation par les politiques publiques, relève du fait historique de la ville industrielle, qui se caractérise par la ségrégation socio-spéciale des quartiers. En effet, la ville du 19^{ème} siècle additionnait les quartiers populaires des pauvres pour les situer sur des sites défavorisés souvent en périphérie, alors que, les quartiers plus embourgeoisés furent localisés dans les parties les mieux desservis par les services urbains de la ville.

Actuellement, la mixité sociale est fortement préconisée dans les politiques de renouvellement, cependant, et comme le fait remarquer Badariotti (2006), un certain nombre d'expériences antérieures ont montré les difficultés qui en résultent de la mise en œuvre de la mixité sociale sur le terrain. Les motifs de ces contraintes, se résument principalement dans le fait que les habitants eux-mêmes refusent ce brassage de population. Pour contrer d'une certaine façon ces appréhensions, l'action publique dans le cas français, a lancé en 2004 un Plan de cohésion sociale en complément à la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine de 2003, (Badariotti, 2006). Avec ces nouvelles dispositions législatives, les politiques de renouvellement investissent la problématique de l'emploi objectivant un consolidation des actions sociales et économique marquant les avancées contemporaines des politiques publiques de la ville.

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

II-3.2. Le renouvellement par la rénovation urbaine: une réponse à l'enjeu socio-urbain

Comme on l'a déjà développé dans les paragraphes précédents, l'histoire des milieux urbains est récurrente quant à leurs renouvellements par des démolitions et des reconstructions. Ces dernières constituent des manières de rénover le bâti ancien. En France, les premières opérations de renouvellement urbain remontent au 19^{ème} siècle avec le préfet Haussmann. Un renouvellement par rénovation-démolition qui s'est fait au nom de l'hygiène et l'insalubrité. Toutefois, la question du logement insalubre n'a pas été résolue vu que les nouvelles constructions étaient destinées aux activités commerciales et tertiaires pour Paris au détriment de sa vocation résidentielle (Badariotti, 2006).

Un siècle plus tard, le général De Gaul lança en 1958, une politique de renouvellement par rénovation-démolition à Paris et d'autres villes de province. L'objectif étant la résorption de l'habitat insalubre, ensuite résoudre une situation de crise de logement. En effet, dans le cadre de la politique de la ville et en vue de résorber les difficultés liées à la vétusté du cadre bâti et aux aspects socio-économiques des espaces, les grands ensembles des années 1950-1960, des ensembles de logements sociaux sont démolis intégrant le programme « habitat et vie sociale » pour les HLM des banlieues. Plusieurs autres opérations similaires ont été lancées dans les quartiers présentant une fragilité socio-économique. On assiste alors à la création des premières opérations de renouvellement urbain en France (Badariotti, 2006).

Les actions de rénovations de ces dernières années, ont largement porté sur les opérations de réorganisation et de restructuration des espaces urbains. L'espace restructuré est désormais revu dans sa structure viaire, parcellaire et bâtie. Ces opérations objectivent l'amélioration du réseau, le rendant plus accessible, mais aussi l'intervention sur la typologie du bâti en introduisant de nouvelles activités favorisant ainsi la polyvalence des espaces. Le renouvellement urbain, dans ce contexte, devient non seulement un renouvellement social comme à ses débuts dans les années 1970, mais aussi un renouvellement spatial, basé sur l'urbain pour faire face aux difficultés sociales que connaissent les habitants; comme le stipule la législation en vigueur dans ces pays.

Comme développé plus haut, renouveler l'espace peut engendrer la modification de sa composition sociale, en remplaçant la population d'origine par une autre. Dans le cas des villes françaises, le concept du renouvellement urbain s'est consolidé dans les politiques de la ville avec la loi de Solidarité et Renouvellement Urbain. De ce fait, il se positionne

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

au centre des politiques de la ville, et se veut comme une alternative au déficit en logements, à la dégradation de certains quartiers, et à la mixité sociale (Thomas, 2012).

L'auteur souligne que, face aux extensions urbaines démesurées et non maîtrisées, le renouvellement urbain comme alternative, associant les notions de mixité sociale et fonctionnelle et d'équité, alimente amplement le contenu des différents articles de la loi SRU. Nous assistons alors à la naissance d'une approche plus globale de la notion de renouvellement urbain intégrant pour la première fois la notion de durabilité (Thomas, 2012 : 12).

Dans sa dimension législative et réglementaire, les opérations de renouvellement furent suivies par d'autres lois qui ont insisté également sur la composante sociale et économique. C'est fut le cas pour la loi Borloo, d'Orientation et de Programmation pour la ville et la rénovation urbaine (Badariotti, 2006 ; Thomas, 2012). L'action publique a aussi porté sur l'établissement d'un Programme National pour le Renouvellement Urbain (PNRU), et l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), objectivant entre autres, la garantie de la faisabilité économique. Pour la rénovation des quartiers concernés, des conventions sont alors établies avec les collectivités et les élus locaux (Thomas, 2012).

Avec le développement de l'arsenal réglementaire, et en particulier avec les lois Grenelle qui prônent la limitation de la consommation d'espace et la volonté de travailler sur le tissu urbain existant afin de limiter la consommation d'espace, le renouvellement urbain s'inscrit et se consolide dans la stratégie du développement durable (Thomas, 2012 : 13).

II.3.3. Le renouvellement par la régénération urbaine : une réponse à l'enjeu social

Comme on l'a déjà précisé dans le paragraphe précédent, la régénération est un cas spécifique du renouvellement qui intervient sur les friches urbaines en général. Dans les pays anciennement industrialisés, la régénération intervient particulièrement sur les friches industrielles. Les friches sont assimilées dans un premier temps à des espaces abandonnés et souillés, reflétant des composantes négatives de la ville (Chaline, 1999). L'auteur souligne que progressivement, les espaces abandonnés en friche et connotés négativement, vont être reconnues pour leurs qualités patrimoniales. Cette reconnaissance du caractère patrimonial est faite par les pays qui connaissent un grand nombre de friches suite au phénomène de la désindustrialisation de leurs territoires à l'image de la Grande Bretagne.

Elle sera reconduite tardivement vers les années 1980, en France notamment dans les régions fortement touchées par le départ des activités industrielles des centres urbains. La

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

patrimonialisation a donc permis un retournement de situation faisant de la friche un objet de réflexion et une opportunité pour le remodelage urbain par des opérations de reconversion et de revitalisation. Cette nouvelle perception de la friche, comme le souligne Hélène Soulier⁵ (2006) en évoquant les friches urbaines des années 1980, passe du statut de l'espace abandonné comme un déchet à celui de l'espace ressource digne de sa récupération dans les nouvelles opérations d'aménagement.

Les friches urbaines par extension aux friches industrielles, vues comme une ressource à reconsidérer sur le plan quantitatif. Les friches sont reconnues actuellement pour le « gisement foncier » non négligeable qu'elles représentent surtout en milieu urbain. De nombreux pays en Europe, se lancent dans des programmes nationaux de recyclage⁶ des friches. La reconquête de ces espaces délaissés constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires pour répondre aux objectifs multiples de maîtrise de l'étalement urbain, de revitalisation urbaine et de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

En revanche, le recyclage des friches industrielles pose un enjeu environnemental. Des études ont montré que les profondeurs du sol des friches industrielles renferment des substances polluantes. Ceci engendre par conséquent, des projets de décontamination des sols des friches, avant même de lancer leurs projets de reconversion. Cette phase de dépollution des sols a évidemment un prix, est pas le moindre selon certains professionnels.

Le corollaire en est l'incertitude voir l'abstention des acquéreurs mais aussi, celle des propriétaires d'intervenir pour éviter les investissements qui en découlent (Bonal, 2016 : 80). En outre, l'auteur évoque la responsabilité et la part financière que l'action publique est sensée y déployer dans ce types d'opérations. Un autre frein à la mise en œuvre de la régénération en tant qu'action pour renouveler l'espace urbain, réside dans l'identification des propriétaires. Cette action constitue la clé préalable à la négociation et à la mobilisation foncière en vue de concrétiser les opérations de régénérations sur les friches urbaines.

Dans une optique politique de développement durable des territoires, les surfaces considérables qu'offrent ces espaces peu ou non occupés, constituent un réel potentiel

⁵Voire la thèse doctorale de Hélène Soulier (2006) : « *La friche urbaine : déchet ou ressource ?* ». Lien : <http://www.theses.fr/2006PA083669>

⁶ Recyclage des friches: un fonds de 650M d'euros déployé. Lien : <https://www.ecologie.gouv.fr/fonds-friches>

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

foncier qu'il convient d'identifier, d'évaluer et réutiliser.

II.3.4. Le renouvellement par la densification urbaine : une réponse à l'enjeu environnemental

A ce stade de développement, nous pouvons dire que la prise en compte des pouvoirs publiques vis-à-vis du renouvellement urbain a évolué selon les enjeux qu'ont suscité les espaces concernés. Pour la revalorisation et la requalification de ces espaces, les actions sociales et urbaines du renouvellement urbain, sont diverses. Elles se sont cristallisées à travers la rénovation urbaine et la régénération urbaine pour ensuite s'intéresser à la dimension environnementale du renouvellement urbain (Thomas, 2012 : 13). Ce regain d'intérêt pour intervenir sur les tissus urbains existants s'explique principalement par les méfaits de l'étalement urbain. Dans ce cadre, le type de renouvellement privilégié est celui qui se fait par densification des espaces reconstruits.

Le discours défavorable vis-à-vis de l'étalement urbain véhiculé par les politiques urbaines dans de nombreux pays, fait ressortir de nombreuses problématiques et des réflexions pour lutter contre cette forme d'urbanisation. Cette volonté politique de freiner l'étalement indéfini des périphéries urbaines privilégie le principe de reconstruire sur le construit et celui du renouvellement urbain. Dans le discours stigmatisant l'étalement urbain, il en ressort des préoccupations liées à la ségrégation socio-spatiale mais aussi celles, d'ordre environnemental (Pouyanne, 2006). Dans sa dimension environnementale, le renouvellement par la densification urbaine est présenté alors comme une des alternatives pour contrer l'étalement urbain. En effet, la consommation du sol, ressource non renouvelable, la perte de surfaces agricoles, les coûts de viabilisation des terrains urbanisés, sont parmi les enjeux environnementaux de la densification urbaine.

On rappelle que le renouvellement renvoie à des discours politiques. En revanche, la densification renvoie à un mode opératoire. C'est une modalité d'intervention urbanistique, préconisée par les politiques publiques pour faire face à l'artificialisation des sols (Thomas, 2012). Le renouvellement urbain par densification est basé sur la reconstruction de la ville sur elle-même. C'est un mode de croissance de la ville qui consiste à reconstruire en densifiant. Cette densification des espaces peut se faire en occupant horizontalement la parcelle, par augmentation de l'occupation au sol ou par densification verticale partielle ou totale. Il s'agit également d'occuper les parcelles peu denses ou vierges contenues dans les tissus internes constitués.

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

Les politiques de renouvellement par densification urbaine, préconisent les modèles de planification urbaine durable (Saharaoui et Bada, 2021) favorisant la gestion rationnelle et économe de l'espace. Ces procédés réclament en revanche, une maîtrise de la part des collectivités locales pour l'urbanisation de leur territoire, en intégrant la logique de reconstruction de la ville sur elle-même et les outils opérationnels nécessaires pour le faire.

Il est donc aujourd'hui souvent question de revenir sur les secteurs urbanisés, ces derniers recèlent souvent du potentiel foncier bâti ou non bâti indéniable qu'il convient d'évaluer et d'exploiter. Des réserves foncières et urbaines restent donc à exploiter dans les tissus constitués, pour répondre à une demande de logements, à une attente en termes de qualité de vie, sans engager lourdement les finances de la collectivité et sans engendrer de nouvelles nuisances.

La recherche documentaire sur les opérations de renouvellement urbain par densification des espaces fait ressortir comme caractéristique récurrente, la durée de leur déroulement dans le temps. Cette intervention qui se fait sur les tissus constitués, se fait selon plusieurs phases que nous développerons ultérieurement. En revanche, et comme le souligne Thomas (2012 : 30), un premier paradoxe est lié aux difficultés rencontrées sur le terrain pour mobiliser le foncier. Sur le plan opérationnel, cette procédure demande des moyens et du temps pour se concrétiser. Du coup, ces opérations de densification sont lourdes et lentes, ne répondant pas rapidement à la demande en logements dans certains espaces. (Thomas, 2012). Pour ce faire, des recherches se développent et réclament des méthodologies d'approche pour identifier les possibilités de mobiliser le foncier existant. La densification urbaine en tant que modalité d'intervention urbanistique, se base alors sur l'impératif d'une politique de maîtrise foncière, laquelle, impose sa procédure et ses outils méthodologiques (Saharaoui et Bada, 2021).

Cette démarche méthodologique de la densification ainsi que ses outils d'intervention nous intéressent particulièrement et nous interpellent directement dans le cas d'étude de la présente recherche. Nous y reviendrons plus amplement dans les développements ultérieurs.

II-4. Politique publique et dimension juridique du renouvellement urbain

Le renouvellement urbain en tant que politique publique est une notion législative et réglementaire qui fait référence à une intervention de l'action publique sur l'espace urbain

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

par le biais d'outils adaptés.

Les politiques publiques répondent à un contexte socio-politique, et économique. Le contexte influence la mise en place de politiques publiques. Ces politiques peuvent être liées à une urgence ou à une volonté d'anticipation. Le renouvellement urbain en tant que politique publique s'identifie grâce à des textes réglementaires, des intervenants (acteurs spécifiques) et un programme donné avec des objectifs clairement définis.

Le renouvellement en tant que politiques publiques, se cristallise dans la législation et la réglementation. Dès les années 2000, le dispositif législatif français par le biais de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain, est considérée comme une avancée majeure dans le domaine de l'urbanisme et de la planification urbaine. la loi introduit la nécessité d'un développement axé sur l'efficacité économique, l'équité sociale et de protection de l'environnement (Bonal, 2016 : 43). Ce projet de loi, initie la planification stratégique et identifie de nouvelles méthodes dans la gestion urbaine.

Des auteurs comme Ascher, (2002), cité par Bonal (2006 : 44), qualifie ce projet de loi par une démarche réflexive capable de prendre en compte des projets de nature variée. La loi appelle au changement des méthodes, en adoptant des attitudes inclusives vis-à-vis des habitants. Elle incite de ce fait, à concerter avec eux durant toute la durée du projet urbain (Masbouni, 2007). D'autres mesures majeures de la loi, c'est de développer l'offre de logements sociaux dans les tissus constitués afin de répondre à la demande croissante (Bonal, 2016). Mais la mixité tant recherchée par le projet de loi, rencontre des difficultés quant à sa faisabilité sur le terrain. En effet, la mixité sociale pose la problématique de l'acceptabilité des habitants eux même à cohabiter et à fréquenter les mêmes espaces urbains. Selon Bonal (2016), certaines communes préfèrent s'acquitter des sanctions financières prévues par la loi, plutôt que de construire du logement social. Aussi, la loi objective la diversité et la multifonctionnalité pour promouvoir plus de qualité urbaines, d'ambiances diversifiées et attractives (Ascher, 2002) cité par Bonal (2016).

La portée de la SRU comme le souligne Badariotti (2006 : 11), revêt une portée plus ample que celle du renouvellement. Elle développe plusieurs volets comme la dégradation des espaces urbains qui constituent des enjeux urbanistiques dans les grandes villes qui souffrent de la pression foncière. Dans son volet, étalement urbain, la loi évoque le caractère environnemental à prendre en compte. Et enfin, elle aborde les questions épineuses de la mobilité et de sa prise en charge.

Avec la loi SRU, La législation française considère le renouvellement urbain comme outil

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

pour contrer l'étalement urbain, tout en soulignant le rapport direct entre l'étalement urbain, l'urbanisme extensif et la problématique des centres urbains. Dans ce cadre, le renouvellement urbain acquiert toute sa notoriété pour favoriser les stratégies de densification urbaine (Touati et Crozy, 2015) cités par Bonal (2016 : 45).

Pour atteindre ces objectifs, le dispositif législatif français s'est donné pleinement les moyens opérationnels. Ainsi, la notion de développement urbain au sein des politiques urbaines est mise en avant. Ceci s'est traduit par la modification des instruments d'urbanisme nécessitant une meilleure coordination à l'échelle de l'aire urbaine, tout en clarifiant leur faisabilité sur le terrain.

Les agences d'urbanisme se mettent en place, pour établir une démarche méthodologique, permettant aux territoires d'aborder plus aisément la question du potentiel de densification et de mutation, dans le cadre de l'élaboration de leurs instruments d'urbanisme (Schémas de Cohérence Territoriaux, Programmes Locaux de l'Habitat et Plans Locaux d'Urbanisme).

Plusieurs auteurs⁷ ont décrit le contenu et les objectifs du dispositif législatif étranger concernant la densification. L'une de ces stratégies de la loi, était de supprimer les obstacles à la densification. Les lois Grenelle 1 et 2 ont instauré dans la continuité de la démarche de la loi SRU, la nécessité d'agir en faveur de l'environnement, en mettant en place des mesures qui consiste pour l'essentiel, à construire les bâtiments aux normes « basse consommation », réduire les émissions de gaz à effet de serre, mais aussi donner des orientations en matière de préservation de la biodiversité et de réductions des déchets. Dans le domaine d'urbanisme, les lois incitent à la mise en place de documents dans l'intention de lutter contre l'empiétement sur les terres agricoles et naturelles et l'étalement de la ville.

Ces stratégies sont renforcées en 2014, par la loi⁸ pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, qui prône une urbanisation en cohérence avec les objectifs fixés en termes de densification et de maîtrise de l'étalement urbain. Les textes de la loi mettent clairement en avant une réflexion sur la densification avant l'ouverture d'une nouvelle zone à urbaniser (Tahier et Conreaux-Mantziaras, 2015).

La loi ALUR dans la continuité du dispositif législatif et réglementaire évoqués, son objectif est d'accroître l'effort de construction de logement tout en freinant l'artificialisation

⁷ Voir la contribution d'Alexia Faba (2017). « *Les conséquences de la suppression du coefficient d'occupation des sols par la loi ALUR* ». Lien : <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01611654/document>

⁸La loi française pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

des sols et lutter contre l'étalement urbain. La loi vise à supprimer⁹ les tailles minimales des parcelles pour permettre plus amplement leur exploitation, ainsi que la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS). Pour l'acquisition du foncier prioritairement au profit des communes, en vue de concrétiser les projets d'aménagements, le droit de préemption urbain (DPU), fut renforcé dans cette loi. Une autre application de la loi ALUR, consiste à revoir à la baisse les zones classées à urbaniser (AU) dans les PLU, et à les reclasser en zones Naturelles (N) ou Agricoles (A). Nous rappelons que les zones à urbaniser correspondent aux espaces réservés à l'urbanisation mais qui ne sont pas encore constructibles. L'objectif de la loi est de favoriser en priorité l'urbanisation dans les zones déjà urbanisées (U), pour recourir au renouvellement urbain. Aussi, le POS a été remplacé par le PLU, et plus récemment le PLUi. Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), est mis en place à l'échelle de plusieurs communes afin de coordonner les projets de territoire. Pour que la densification urbaine ne se fasse pas au dépourvu de la qualité de l'espace de vie et de la végétation, la loi introduit un coefficient de biotope pour préserver la nature en ville.

Par ailleurs, on rappelle que dans le cas des politiques publiques en Algérie, dès la réforme législative de 1990, une des stratégies de la loi 90-29, d'aménagement et d'urbanisme visait l'urbanisation des secteurs urbanisés jusqu'à saturation avant d'ouvrir d'autres zones à urbaniser. Ceci se concrétise dans son article 28, qui stipule : « *Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ne peut être révisé que si les secteurs d'urbanisation (...) sont en voie d'être saturés (...)* ».

Cet article n'a jamais été suivi. Dans la pratique, les règlements des instruments d'urbanisme en vigueur (PDAU et POS) montrent une priorité au développement de nouveaux quartiers en périphérie, alors que les disponibilités foncières existent souvent dans les secteurs urbanisés. Nous y reviendrons plus amplement en détail dans le chapitre des politiques publiques de renouvellement urbain dans le contexte algérien et particulièrement dans les cas d'étude de la ville de Blida.

II-5. Les politiques de renouvellement urbain et les logiques anticipatives : vers un urbanisme prospectif

En nous basant sur les travaux d'analyse des politiques urbaines de renouvellement

⁹ Les tailles minimales des terrains fixées par l'ancienne loi « Urbanisme et Habitat » de 2003.

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

urbain au travers les mutations urbaines menés par Bonal (2016), nous distinguons deux grandes orientations pour la conduite opérationnelle du renouvellement urbain : des orientations qui interviennent en aval des mutations souvent avec la volonté de les corriger ou les orienter. Ces orientations sont dites « curatives » (Bonal, 2016 : 34), quand elles s'engagent à combattre les retombées négatives liés aux mutations. Dans les paragraphes précédents, on a vu que les opérations de rénovation urbaines sont mises en place pour pallier aux difficultés socio-économiques des quartiers, par la dégradation du niveau de vie et de sécurité des habitants.

La réhabilitation urbaine, est par contre préconisée par les politiques publiques pour remédier au problème de dégradation du bâti et souvent pour préserver le caractère patrimonial de ce dernier.

D'autre part, l'intervention des politiques de renouvellement urbain peut avoir lieu avant les mutations, l'objectif est de prévenir leurs retombées sur les espaces urbains. L'approche de ces politiques urbaines se recentre sur l'existant, avec des orientations qui favorisent la prospection et l'anticipation de la part des collectivités locales. Dans cette approche, la planification s'oriente vers le devenir des territoires tournés vers les futurs possibles (Loinger et Spohr, 2005), liés à certains enjeux mis en avant, comme : l'étalement urbain et la nécessité de fixer l'objectif de développer le potentiel de densification des villes, la réconciliation de l'urbanisation avec l'aménagement et le recyclage du foncier, les densités et les formes urbaines en relation avec l'évolution des modes de vie et avec l'évolution démographique. L'identification des enjeux et des objectifs permet d'éclairer et de prendre des positions fondées et des options stratégiques, afin de répondre à certaines préoccupations au niveau local : c'est le passage à la planification stratégique.

Dans le cadre de la thématique que nous développons, l'enjeu dans un premier temps, est de repérer les espaces urbains susceptibles de muter. Des opportunités foncières et immobilières liées aux friches à l'échelle des quartiers et aux espaces urbains dégradés peuvent alors être saisies en vue d'une mobilisation à moyen ou long terme pour un projet de renouvellement urbain. Ce dernier, peut s'opérer par des opérations de réhabilitation, de restructuration, de rénovation ou de densification urbaine.

Cette attitude d'anticipation des politiques urbaines est recherchée dans l'urbanisme durable, elle attire particulièrement notre attention dans ce travail de recherche.

Il s'agit de comprendre, comment les politiques de renouvellement urbain précèdent avec

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

leurs actions les modifications et les mutations, quels sont les acteurs impliqués, les leviers à mettre en place et les échelles de leur intervention.

Face aux mutations, l'urbanisme d'anticipation par le projet urbain, tel qu'il est abordé par Ingallina (2008), est pensé dans sa globalité et ses aptitudes de prospection et d'attractivité des espaces urbains. L'urbanisme d'anticipation peut également s'opérer à une échelle plus réduite, celle des tissus existants (Bonal, 2016).

Dans sa dimension opératoire, le renouvellement des espaces s'appuient sur le dispositif réglementaire et législatif en vue d'envisager les leviers d'action au regard des dynamiques urbaines. Dans un contexte de mutations urbaines, les outils traditionnels de la planification, de la prévision et de l'action collective peuvent sembler dépassés. La prospective urbaine comme un impératif de durabilité pour l'urbanisation, permet de crédibiliser la planification urbaine et territoriale (Berezowska-Azzag, 2012). C'est un instrument privilégié qui aide à la compréhension de la transformation de nos territoires en abordant les problèmes dans leur globalité, par l'anticipation et le débat collectif sur les enjeux futurs envisagés dans le moyen et long terme. Les choix qui en résultent servent à engager les acteurs vers des stratégies qui peuvent être préactives¹⁰ ou proactives¹¹, pour une meilleure gouvernance des territoires (Loinger et Spohr, 2005).

Dans un contexte de mutations et de dynamiques urbaines, la dimension prospective, comme approche innovante à l'exercice même de la planification, est-elle pour autant présente dans les pratiques locales ? Comment les acteurs locaux parviennent-ils à développer une vision d'anticipation et de prospection de leur territoire ?

Dans ce paragraphe, il s'agit de souligner les apports de l'approche prospective et anticipatrice à la planification traditionnelle, identifier les acteurs impliqués, confronter les pratiques planificatrices en Algérie aux recherches actuelles et aux pratiques opérationnelles des autres pays étrangers.

¹⁰ Les stratégies préactives consistent à se préparer pour faire face à des changements prévisibles. Voir p.192-193 Lien : <http://www.lapropective.fr/dyn/francais/memoire/trp/trp-n-24.pdf>.

¹¹ Les stratégies proactives consistent à réagir face à une situation donnée, en prenant les devants par rapport à des situations qui n'ont pas encore produit tous leurs effets et dont les risques sont encore latents. Voir p.192-193 Lien : <http://www.lapropective.fr/dyn/francais/memoire/trp/trp-n-24.pdf>

II-5.1. Planification et prospective urbaine : la nécessité d'une complémentarité

Avec l'avènement de la décentralisation, les démarches territoriales ont connu des évolutions. Les travaux de recherche prospective de Guy Loinger et Claude Spohr (2005), préconisent que le temps de la planification au sens traditionnel est révolue. Selon les auteurs, il s'agit de dépasser la simple analyse prévisionnelle pour la compléter et l'enrichir avec les travaux de la prospective urbaine. La démarche se base sur un travail d'organisation, faisant appel à une gamme d'outils en vue d'établir un document de planification prêt à l'application. Il s'agit aussi d'élaborer le projet de territoire comme support à l'activité de planification. Cette nouvelle démarche dans le domaine de la prospective, objective d'apporter des plus-values susceptibles d'améliorer les anciennes attitudes planificatrices.

Selon Michel Godet (2001), cité par Loinger et Spohr (2005), la prospective comme domaine renouveau apporte aux démarches territoriales une richesse et de l'innovation. Elle est élaborée selon : « *des représentations du futur et des visions qui se construisent à la fois dans une dimension cognitive (analyse de la réalité présente et passée, basée sur la pensée complexe et la systémique) et dans une dimension participative (recherche d'une gouvernance maîtrisée et d'un art d'organiser l'intelligence collective)* » (Godet, 2001).

Dans le domaine de l'action publique, la prospective territoriale devient alors stratégique (Loinger et Spohr, 2005). Dès la fin des années 1970, Jean-Paul Lacaze (1979), cité par Loinger et Spohr (2005 : 91), introduit dans son ouvrage: « *Introduction à la planification urbaine* » fait ressortir la différence entre le Plan d'urbanisme et la planification stratégique urbaine.

L'auteur souligne que : « *le plan d'urbanisme classique cherche à donner une vision relativement précise de l'état futur souhaitable proposé par la ville. Le schéma de référence d'une étude de planification à long terme a un caractère différent. Son rôle principal est moins de déterminer le futur que de servir d'étape de raisonnement d'optimisation des décisions à moyen terme* ». Ainsi, dans la planification stratégique, il s'agit de mettre en œuvre les éléments réflexifs qui visent une meilleure coordination possible entre l'ensemble des acteurs concernés pour atteindre à un objectif stratégique tout en mettant en avant l'importance de la dimension temporelle dans le processus de la planification (Loinger et Spohr, 2005).

II-5.2. La prospective urbaine dans le champ de la planification territoriale locale

Selon les auteurs Loinger et Spohr (2005), dans sa connotation étymologique, la planification, désigne simultanément des leviers pour l'action publique mais aussi, une démarche anticipant les événements à venir. Au regard de cette signification, la planification s'y prête parfois à des confusions avec le sens de la prospective. L'analyse prévisionnelle sur laquelle se base fondamentalement la planification est à différencier avec les démarches de la planification prospective. Cette confusion entre les notions de planification et de prospective a fait l'objet d'un colloque de Metz¹². Les débats et le contenu de cette rencontre n'ont pas manqué de souligner la différence et la complémentarité des études sur la planification qui est basée sur la programmation urbaine et les analyses prévisionnelles qui sont souvent qualifiées de prospective. Ces démarches se distinguent cependant par des approches méthodologiques identifiables qui séparent la planification qui se sert des données prévisionnelles et la démarche prospective (Loinger et Spohr, 2005). D'autre part, le qualificatif de « stratégique » est souvent associé à la notion de planification territoriale pour désigner que la planification vise s'élargir au stade de référence à l'action publique « stratégique » et ne plus être cantonnée à l'aspect organisation du territoire (Loinger et Spohr, 2005).

La démarche de la planification prospective se base fondamentalement sur trois critères : en amont, la volonté politique est importante, elle permet l'initiation, la garantie et la décision. Le second volet est incontournable, il s'agit de l'expertise et la connaissance pour la profondeur des analyses, enfin, le volet de la participation qui invite à inclure l'ensemble des acteurs concernés (Loinger et Spohr, 2005).

II.5.2.1. La prospective urbaine et la dimension cognitive

La planification prospective en cours se doit de prendre en considération le contenu et les données des politiques précédentes. Ces dernières ont impacté certes, le présent et sont déterminantes quant aux attitudes des politiques à l'œuvre. Il s'agit alors de bilancer et de procéder à des constats et des états des lieux, des diagnostics et des enquêtes (Loinger et Spohr, 2005).

¹² Voir le contenu du colloque : La prospective dans la planification urbaine et territoriale, les grands enseignements du colloque de Metz des 8-9 avril 1992.

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

Selon Loinger et Spohr (2005 : 36), la démarche prospective de la planification conjugue deux volets principaux:

« La dimension classique du diagnostic de la réalité présente et passée, un phénomène produit, à un moment donné, par un ensemble de facteurs, de déterminants, de processus internes et externes au territoire, dont les composants interagissent les uns avec les autres pour produire, engendrer une situation au temps t ».

Selon les auteurs, la seconde dimension de l'approche se distingue par :

« Le passage du présent actuel à un présent projeté dans le futur, et le retour éventuel de ce présent projeté vers un présent orienté vers le changement, l'action, la transformation de la réalité ».

Planifier suppose revenir aux études précédentes pour comprendre l'attitude à prendre dans les moments présents. Les études diachroniques basées sur le diagnostic et l'analyse du présent doivent permettre d'appréhender les phénomènes en émergence ainsi que les « signaux faibles » (Loinger et Spohr, 2005). L'apport de la connaissance est fondamental pour comprendre et se projeter dans le futur. Ce domaine des connaissances est pluriel, il s'intéresse aux données historiques, géographiques, sociales, culturelles, économiques et environnementales. Dans une démarche rétrospective du passé, il s'agit d'évaluer, les données quantitatives comme les statistiques ainsi que leurs évolutions à travers les périodes définies. A ce niveau, la disponibilité de toutes les données requises ainsi que leur clarté constituent de fait, à contribuer à la qualité des connaissances sur la réalité actuelle et les enjeux en cause (Loinger et Spohr, 2005).

II-5.2.2. La prospective urbaine et la dimension participative

Les démarches innovantes de la prospective, mettent en action toutes les énergies locales nécessaires pour le processus de la planification. Ces apports locaux permettent d'avoir plusieurs points de vue et les canaliser vers des visions convergentes. Cet exercice est nécessaire, il fait appel à l'« intelligence collective » (Loinger et Spohr, 2005). Ces rencontres libèrent la parole entre les acteurs de la ville, en termes de politiques et institutions, professionnels et experts. Elle est à l'articulation d'un univers cognitif et d'un univers que l'on peut situer dans le champ de la « gouvernance » du processus de projet. Dans cette démarche processuelle, le déroulement de la planification prospective insiste sur

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

l'inclusion de la société civile pour s'étendre vers un public « élargi » (Loinger et Spohr, 2005).

Pour illustrer l'exercice de la planification sous la perspective de la prospection, l'exemple du schéma directeur de l'agglomération lilloise en France, est édifiant. En vue de contrer l'étalement urbain, le SCOT de l'agglomération de Lille, propose une option volontariste : « ...une utilisation systématique du tissu urbain existant, l'objectif est de réaliser les deux-tiers de la construction dans le tissu urbain existant... ». Cette option de priorité au renouvellement urbain conformément à la loi SRU, a mis en exergue le débat public. Le SCOT fut attaqué par quatre associations de défense de l'environnement. Cette confrontation illustre les vieux réflexes des outils de la planification, à savoir la démarche qui se fait de haut vers le bas, face à l'option qu'aurait pu prendre l'instrument qui est celle d'engager un processus d'élaboration-participation qui intègre le débat avec la société civile sur les hypothèses et sur les choix à faire pour le long terme (Loinger et Spohr, 2005 :72).

II-5.2.3. De la programmation prévisionnelle à la prospective des capacités

La planification ne peut se passer de la programmation urbaine. Cette dernière, peut s'accompagner d'une prospective urbaine pour éclairer la collectivité dans ses choix, et de définir des objectifs et des projets à mettre en œuvre. Elle peut concerner l'ensemble du territoire ou seulement certains secteurs définis. L'étude prospective permet de mettre en évidence les atouts, les faiblesses, les opportunités et les menaces d'un territoire, pour élaborer une stratégie d'évolution adaptée aux réalités du terrain et aux choix retenus par les acteurs locaux. Il s'agit dans un premier temps à faire un diagnostic du territoire afin d'identifier ses enjeux. Ceux-ci seront ensuite confrontés aux volontés de la collectivité, des élus et des habitants, afin de définir ensemble les grands objectifs de la collectivité en matière de développement. L'étude prospective permettra alors d'identifier les grandes orientations qui guideront le développement de la collectivité.

En Algérie, la programmation urbaine se déroule selon trois niveaux d'intervention : la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre et la réalisation. L'interrelation entre les niveaux d'intervention fait qu'au moment de la mise en œuvre, souvent, des difficultés surgissent. La procédure telle qu'elle s'effectue, dans le cadre des instruments d'urbanisme (PDAU et POS), est sujette à de nombreuses défaillances reconnues par les spécialistes. Ces instruments ne véhiculent pas une politique locale de développements urbain qui devrait fixer les enjeux et les objectifs à moyen et long terme comme la revalorisation du

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

patrimoine, la localisation des programmes d'habitat, la protection du foncier agricole et la rationalisation du foncier urbanisable. Ceci nous amène à nous interroger sur les capacités du PDAU à se transformer en outil de prospection stratégique ? (Berezowska-Azzag, 2012 : 290). La logique linéaire de programmation planificatrice telle qu'elle est appliquée, commence par l'identification de la croissance démographique, la définition des besoins constatés à la recherche impérative des moyens de les satisfaire (Berezowska-Azzag, 2012 : 292). L'approche qualitative n'est cependant pas prise en compte, qui consiste à étudier la nature des contraintes auxquels la programmation peut éventuellement faire face et comment et par quelles procédures y parvenir. Ainsi, la programmation urbaine, telle qu'elle est comprise il n'y a pas longtemps encore, change progressivement de définition et de manière très significative (Lecureuil, 2001). Il ne suffit plus d'identifier les contenus (population et activités) et les contenants (support physique : territoire et cadre bâti) et répondre à leurs besoins, il faut vérifier si les capacités réelles de leur satisfaction existe¹³. Dans cette démarche, la programmation s'est saisie d'une nouvelle dimension : la prospective des capacités.

Cette nouvelle orientation de la programmation, se base sur une démarche itérative, en intégrant l'identification de l'offre territoriale, en prospectant les potentialités du territoire prédéfini, tout en tenant compte des états limites¹⁴ (Berezowska-Azzag, 2011) du périmètre sur lequel s'applique la programmation urbaine prévisionnelle.

L'approche prospective des capacités, se fonde sur une démarche qualitative et procédurale. Elle objective l'anticipation des obstacles qui peuvent survenir lors de la mise en œuvre du projet communal. Cette démarche qualitative consiste donc, à prendre en compte un certain nombre d'aspects :

- La vérification de la faisabilité de programmes d'un point de vue juridique, technique ou financier,

- La concertation avec toutes les parties concernées en amont de la programmation et des affectations.

- La vérification de la rentabilité et les études d'impact des programmes et des actions proposées, d'un point de vue socioéconomique mais aussi, environnemental.

¹³ Voir à ce propos, la définition de la programmation urbaine proposée par Lecureuil, 2001, dans le cadre de la nouvelle approche par les enjeux du développement durable urbain.

¹⁴ Les états limites par rapport la disponibilité du foncier urbanisable, foncier résidentiel et foncier disponible, du rapport plein vide, de la densité résidentielle, de la capacité de stationnement...etc.

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

L'absence de ces aspects qualitatifs dans la programmation locale, est souvent à l'origine des erreurs de décisions lourdes de conséquences comme le choix de terrains pour l'implantation des unités industrielles, le surdimensionnement des équipements consommant inutilement le foncier et ne répondant pas efficacement aux besoins réels de la population, l'affectation des friches urbaines aux particuliers au détriment des besoins réels publics et surtout, la programmation d'équipements publics ou de tracés de voiries impossibles à réaliser en raison du statut juridique du foncier qui n'est pas pris en compte en amont de la programmation urbaine. Ce dernier constitue souvent un obstacle de taille pour l'application des POS de restructuration notamment.

Les difficultés des collectivités locales à adopter une démarche stratégique pour mobiliser le foncier dans les secteurs urbanisés, les poussent à opter pour les extensions urbaines périphériques sur le foncier public y compris le foncier agricole et naturel pour la concrétisation de leurs programmes de développement.

De ce fait, la prévision des ressources naturelles comme le foncier, sa rationalisation en tant que support de l'urbanisation, la capacité des tissus urbanisés à se renouveler et la capacité des services urbains en termes d'assainissement, transport et gestion des risques, demeurent encore en marge de la programmation urbaine actuelle. Cette dernière se doit d'être prospective et stratégique pour répondre aux exigences et aux enjeux du développement durable urbain ; ce qui rend la réforme des outils actuellement en vigueur de la programmation en Algérie nécessaire (Berezowska-Azzag, 2012 : 297). Selon le même auteur, cette réforme est indispensable pour la maîtrise de l'urbanisation anarchique qui menace le territoire et son développement au niveau local. Il s'agit entre autres, d'instaurer le diagnostic urbain et la banque de données, sans lesquels aucune planification n'est possible. Il devient impératif de reformer la grille standard des équipements actuellement en vigueur pour aller vers une nouvelle hiérarchie des équipements et infrastructures. Cette grille devrait s'adapter aux différents contextes locaux en intégrant des procédures de concertation et de participation.

Aussi, il est impératif de moderniser les méthodes et les outils du diagnostic urbain de l'existant comme c'est le cas dans d'autres pays, qui développent des méthodologies pour des analyses prospectives des potentialités d'aménagement, du potentiel foncier, des capacités de densification urbaine mais aussi des analyses de capacités de charge urbaine.

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

L'objectif, étant de s'assurer de la faisabilité juridique, technique et financière des actions proposées, en concertation avec les différents acteurs et d'en arrêter les modalités de mise en œuvre.

II-5.3. Les politiques foncières anticipatrices : un préalable pour les opérations de renouvellement urbain

La collectivité qui désire mener une politique volontariste de renouvellement planifié de certains secteurs de son territoire, doit mener en amont, une politique foncière basée sur la valorisation foncière qui lui est étroitement liée. Pour cela, la collectivité doit se saisir des logiques anticipatrices en vue de mieux maîtriser le développement de son territoire. Selon l'avis de Patrick Albrecht et Pierre Narring (2013)¹⁵, la relance des politiques foncières quand elle est engagée principalement sur des objectifs et des actions de court terme : portage foncier et immobilier de durée limitée, vise à accélérer les projets et privilégie ainsi la mise à disposition du foncier public pour la production de logements et des équipements pour répondre aux besoins de la population. En revanche, cette attitude a prouvé ses limites quand il s'agit de d'acquérir la matière première que représente le foncier pour construire. Aussi, sur le plan de la maîtrise des prix du foncier, cette démarche n'est pas adéquate pour répondre d'une façon significative aux exigences d'un développement cohérent des territoires en regard de leurs enjeux environnementaux et de leurs besoins socio-économiques (Albrecht et Narring, 2013). Dans une démarche de long terme, les logiques d'anticipation de la politique foncière se construisent fondamentalement suivant trois objectifs : à commencer par l'identification et l'acquisition des parcelles pour les viabiliser et les préparer à recevoir le projet. Ensuite, il s'agit de ne pas faire usage du foncier juste après sa mobilisation afin de ne pas compromettre le projet communal futur. Enfin, il convient de garantir les niveaux de charges foncières pour s'assurer de la faisabilité économique des opérations à venir (Albrecht et Narring, 2013).

¹⁵ Voir à ce sujet, Albrecht et Narring (2013), le rapport du Conseil général de l'Environnement et du développement durable, intitulé : « Actions foncières à moyen ou long terme Anticiper pour mieux maîtriser » mené par l'Architecte et urbaniste en chef de l'État et Pierre Narring. Article en ligne : <https://www.lemoniteur.fr/article/actions-foncieres-a-moyen-ou-long-terme-anticiper-pour-mieux-maitriser.1419079>

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

En Algérie, les politiques foncières engagées depuis les années 1990 consacrent la rupture avec le modèle Etatique des réserves foncières communales des années 1970. Ce modèle de réserves foncières communales (RFC), a certes répondu substantiellement aux besoins de la population en termes de logements et d'équipements, en revanche, il a favorisé un étalement urbain lié principalement aux formes urbaines et typologies consommatrices de foncier. (Rahmani, 1982 ; Nait saada, 2010). Ainsi, le patrimoine foncier acquis dans le cadre RFC en vue, de sa préservation et son utilisation rationnelle au profit de l'intérêt général, comme objectif initial de la mesure juridique a été vidé de son sens. La nouvelle politique foncière instaurée après 1990, a vu le désengagement de l'Etat à prendre en charge les programmes de logements, cette mission a été confiée à d'autres organismes¹⁶ et à des promoteurs privés. Ces derniers achètent le foncier domanial pour réaliser des programmes d'habitats collectifs, où les prix du foncier vendu par les domaines à ces entreprises et aux promoteurs privés sont fixés par la loi de l'offre et la demande. Aussi, l'Etat a mis en place des agences foncières locales ayant pour mission de gérer les transactions foncières et d'apporter un renfort technique aux municipalités de cette période.

L'action conjuguée de l'agence foncière et des mairies était tenue par des délais et des urgences sociales et économiques très contraignants, aboutit à la multiplication des lotissements et des logements sociaux, perpétuant la consommation du patrimoine foncier de l'Etat, puisé essentiellement dans le domaine agricole (Mouaziz-Bouchentouf, 2008). Dans cette logique dictée par l'urgence de répondre aux besoins pressants en logements et en équipements de la population, l'Etat a misé sur des objectifs et des actions foncières de court terme accélérant la mise à disposition le patrimoine foncier public (CNES, 2004). En revanche, l'usage accéléré du foncier public y compris le foncier agricole et naturel, le choix des assiettes foncières qui s'opère souvent sous la pression et l'urgence, ainsi que leurs affectations, n'ont pas favorisé un développement cohérent des territoires en regard de leurs enjeux environnementaux et de leurs besoins socio-économiques. Faut-il pour autant revenir sur la constitution des réserves foncières? Ces pratiques se trouvent délaissées par les pouvoirs publics, pourtant, supposées bénéfiques sur la modération des coûts fonciers pour les opérations publiques. Les raisons sont essentiellement liées à la fragilité du dispositif juridique, de moyens financiers que réclament les acquisitions foncières qui présentent en général des coûts d'acquisition bien plus faibles qu'à l'intérieur du tissu urbain et dont la

¹⁶ L'Entreprise algérienne de Promotion du Logement Familial (EPLF), l'Office Public de Gestion Immobilière (OPGI)

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

collectivité n'en dispose pas (Saharaoui et Bada, 2018). Autrement dit, l'efficacité des réserves foncières n'est atteinte que dans le cadre d'une réelle politique foncière axée sur une vision du moyen ou long terme. A cet effet, quelques ajustements réglementaires sont souhaitables: comme revoir les outils de préemption, réformer la fiscalité foncière en vue d'améliorer la fluidité des transactions, tout en pénalisant la rétention des biens, clarifier les objectifs des réserves foncières et réguler l'usage des sols dans les secteurs de développement ou de renouvellement urbain.

II-5.3.1 La constitution de réserves foncières comme mode d'anticipation

Les procédures ayant trait aux acquisitions du foncier pour la réalisation de programme d'habitat, se fait comme on l'a vu plus haut dans le court terme puisque le foncier est souvent de propriété publique. Seulement, quand on décide d'acquérir le foncier pour l'utiliser dans le futur lointain, on adopte forcément une attitude d'anticipation. La visée est de parvenir à mieux maîtriser les terrains nécessaires à la réalisation de projets (Albrecht et Narring, 2013), dont les finalités et le programme sont connus mais dont les délais de réalisation sont dans le long terme (plus de dix ans). Les auteurs notent que les réserves foncières qui se font dans la longue durée, sont de moins en moins pratiquées dans les milieux urbains contemporains, bien que reconnues comme souvent pertinentes par les professionnels. Selon les mêmes auteurs, les motifs du délaissement de la pratique des réserves foncière sont nombreux. D'un côté, le besoin de réaliser dans un temps court les programmes d'habitat, de l'autre côté les hésitations et l'incertitude sur l'évolution des projets. Ces derniers sont parfois visés par les échéances électorales mais aussi pour des raisons de manque de procédures et d'outils bien adaptés à cette échéance (Albrecht et Narring, 2013).

Les collectivités locales rencontrent des difficultés pour assurer l'aménagement futur de certaines zones urbaines. Ces dernières donnent souvent lieu à des interventions inappropriées relevant de l'action privée (Albrecht et Narring, 2013). Les auteurs poursuivent en soulignant la problématique des prix élevés liés aux acquisitions foncières dans les tissus constitués. Le risque que prennent les collectivités locales dans ce portage foncier, se mesure par des dépenses financières supplémentaires liées à une estimation approximative de l'état du bâti qui peut être contaminé par des matériaux nocif comme l'amiante, par la détérioration ou l'occupation illégale du bâti pendant la période de portage,

ou d'une possibilité d'une remise en cause d'un projet d'équipement programmé à la base pour valoriser le secteur (Albrecht et Narring, 2013). Pour cela, il devient impératif de passer par des analyses poussées en vue d'évaluer les probabilités des risques encourus durant toute cette période de portage foncier au risque d'augmentations substantielles des prix des acquisitions foncières. Une ingénierie adaptée s'impose comme outil de travail pour les collectivités locales (Albrecht et Narring, 2013).

II-5.3.2. L'action publique demande de l'anticipation

Pour anticiper et mieux maîtriser, l'action publique se doit d'identifier les différents besoins auxquels les collectivités font face. L'exercice de la planification prospective s'impose pour les collectivités locales. Dans ce sens, elles seront en mesure de distinguer entre les besoins liés à des projets de long terme et ceux qui sont anticipés pour les projets futurs. La programmation de ces types de besoins (anticipés et futurs) sont en principe contenus dans les documents d'urbanisme (Albrecht et Narring, 2013). Dans le cadre du renouvellement urbain, certains types de territoires présentent des problèmes pour mobiliser les parcelles afin de programmer l'opérationnalité d'un projet à court terme. Dans ces cas précis, les acquisitions se font selon les opportunités foncières, d'une manière progressive et graduelle. Les récupérations successives de parcelles, permettent d'envisager à court terme des aménagements urbains divers dans les parties de la ville.

Ce processus de récupération du foncier dans les tissus urbains existants, est mené en parallèle avec l'augmentation du taux de la population et son corollaire, l'augmentation des besoins en logements et en équipements. Nous nous questionnons alors sur les possibilités de répondre à ces besoins, juste en densifiant l'existant. Des recours aux extensions urbaines s'avèrent parfois complémentaires. Par ailleurs, sur un secteur urbain donné, l'arrivée des activités économiques comme de grandes entreprises nécessitent un travail préalable de préparation de ces secteurs. Ces derniers doivent être prêts à recevoir des structures économiques de cette taille. Pour ce faire, les collectivités doivent anticiper ces besoins, pour acquérir de grandes parcelles qui pourront par la suite recevoir tous les travaux de réseaux divers en termes de viabilisation et d'infrastructure.

I-5.4. Le portage foncier et le renouvellement urbain

La ville contemporaine à l'ère de la transition écologique, et les exigences du développement durable s'expose à des objectifs parfois antinomiques. La lutte contre les effets néfastes de l'étalement urbain d'une part, et la nécessité de construire d'avantage pour une population grandissante. Il convient donc concilier ces objectifs contradictoires de développement urbain et de maîtrise de la consommation des espaces naturels et agricoles (Albrecht et Narring, 2013).

En Algérie, le lancement du programme¹⁷ 2005-2009 de un million de logements et celui de 2010-2014 à travers le territoire national, a été l'occasion pour l'action publique, de s'interroger sur les enjeux de recomposition foncière qu'il conviendrait de mieux anticiper pour répondre efficacement à la construction importante de logements. Cette construction à grande échelle, pratiquée par les opérateurs publics, suppose un temps long de maturation pour préparer la réalisation du projet. Ce temps long qui précède la réalisation, devait servir pour mener à bien le travail de repérage des assiettes foncières, préparer les négociations avec les propriétaires en vue des acquisitions et de la mobilisation foncière. Ce grand projet soulève la question des conditions de maîtrise foncière en termes de modalités, de portage foncier, d'intervenants et réclame la nécessité d'une stratégie foncière à moyen et long terme. Pourtant, sur le terrain et sous l'effet de l'urgence, les répartitions et les affectations des assiettes foncières se sont faites d'une manière aléatoire selon les disponibilités foncières du domaine public, souvent par déclassement du foncier agricole¹⁸ sans souci concernant l'environnement et l'avenir de l'agriculture. Malgré les efforts manifestes des autorités centrales et locales pour répondre aux besoins de logements, les moyens utilisés pour y parvenir ainsi que les aménagements urbains proposés, n'obéissent à aucune stratégie de développement urbain et encore moins à toute démarche du développement durable (Berezowska-Azzag, 2012 : 40).

En France, les grandes opérations de renouvellement des espaces se sont faites avec le programme national de rénovation urbaine (PNRU2). L'exécution de ce programme colossal

¹⁷ Programme présidentiel du plan de soutien à la relance économique (PSRE) 2001/2004 et la réalisation des deux programmes quinquennaux 2005-2009 et 2010-2014 qui ont exigé rien que pour l'habitat 80 000 ha.

¹⁸ Décret exécutif 03-313 relatif aux conditions et modalités de reprise des terres agricoles du domaine public et leurs inclusions dans les périmètres d'urbanisation.

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

de logements, a nécessité un travail de recomposition et d'anticipation foncière. Les opérations du ressort de l'action publique, ont demandé des préparations de longue durée. Cette période allongée dans le temps est inévitable pour mener à bien le travail de connaissance de types d'intervention à prendre, des modalités opératoires et de maîtrise foncière Ceci nécessite une stratégie foncière à moyen et long terme, en commençant par les acquisitions du foncier qui d'ailleurs ne sont pas nécessaires dans le cas de la propriété publique. Dans l'autre cas, où le bien immobilier est « occupé », la maîtrise foncière s'avère nécessaire pour entamer les procédures juridiques d'acquisition foncière, comme les préemptions ou les expropriations pour l'utilité publique. Ces négociations sont importantes pour le portage foncier avant sa valorisation. Comme la réalisation de ces opérations de renouvellement demande du temps, l'une des stratégies de l'action publique serait d'exploiter astucieusement le foncier acquis en attendant sa revalorisation (Albrecht et Narring, 2013). Selon les auteurs des cas de figures peuvent se présenter :

- Des opérations graduelles d'acquisition foncières, pour le cas du bâti ancien occupé. Cette procédure s'accompagne de programme de relogement de la population et de travaux de démolitions.

- Des travaux préalables sont nécessaires pour l'identification des zones d'entrepôts ou d'activités économiques non pérennes et susceptibles de muter. Le foncier une fois libéré par le départ des activités, est intégré dans les projets d'aménagement urbain de la collectivité concernée. Tout l'enjeu alors réside dans la mise en œuvre d'une politique foncière anticipatrice, capable de gérer l'incertitude moyennant une stratégie pertinente et des outils adaptés.

II-5.5. Les pratiques foncières anticipatrices dans les pays étrangers

Dans le rapport du Conseil général de l'Environnement et du développement durable établi en 2013 par Albrecht et Narring, les auteurs montrent que la politique foncière volontariste se mesure par son degré d'intervention en matière de politique d'aménagement (Albrecht et Narring, 2013).

Quand la politique est volontariste vis-à-vis de l'aménagement urbain, les collectivités interviennent pour mener des acquisitions foncières significatives. Les auteurs citent le cas de l'Allemagne et l'Espagne, où les collectivités interviennent fortement sur le foncier par le

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

biais d'agences foncières. Aux Pays-Bas, l'acquisition foncière publique est en grande partie réalisée sur le marché libre, par voie de négociation avec les propriétaires privés. En revanche, les politiques publiques qui favorisent l'aménagement négocié avec le privé, elles prennent des « positions » (Albrecht et Narring, 2013), pour contrôler le marché et anticiper la négociation ou le partenariat dans de bonnes conditions. En Angleterre, les collectivités publiques n'adoptent pas la procédure des réserves foncières ni celle du droit de préemption urbain. Les opérations d'aménagement sont réalisées par des « développeurs » privés qui sont souvent à la fois aménageurs et promoteurs. Un autre cas de figure selon Albrecht et Narring (2013), est celui où la collectivité n'intervient pas sur le foncier, elle se contente d'utiliser ses outils d'urbanisme pour approuver des projets d'aménagement d'initiative privée.

Enfin, certaines collectivités locales préfèrent d'intervenir en extension dans les secteurs en développement plutôt que proposer des aménagements dans les secteurs déjà urbanisés. Ces politiques locales sont actives et anticipatrices en périphérie urbaine menant des acquisitions foncières moins coûteuses. Dans les grandes villes, la tendance des politiques locales est de se dispenser totalement des réserves foncières, même dans le cas de disponibilité foncière. Selon Albrecht et Narring (2013), les motifs de ce désengagement sont entre autres, les coûts considérables que réclament la procédure des réserves foncières mais aussi le choix de laisser le privé intervenir librement. Des grandes agglomérations comme celles de Marseille ou Bordeaux en France, ont fait le choix d'intervenir indirectement par le biais d'opérateurs fonciers privés. Toutefois, cette tendance au retrait n'est pas générale. Historiquement les villes ayant mené des politiques interventionnistes vis-à-vis des réserves foncières, poursuivent jusqu'à présent leurs politiques en la matière. C'est le cas de grandes villes françaises comme Paris, Lyon, et Rennes (Albrecht et Narring : 2013).

A titre illustratif, l'agglomération de Rennes, illustre le type de politiques publiques volontaristes et interventionnistes. Dans ce sens, les politiques ont toujours opté pour les aménagements urbains initiés par l'action publique dans un cadre contrôlé. L'objectif derrière cette politique anticipative est de maîtriser les coûts des opérations d'aménagement, de contrôler les extensions urbaines et la préservation du foncier naturel et agricole. L'action foncière, de Rennes s'est orientée ces dernières années vers les objectifs du renouvellement urbain comme prioritaires de la politique de la ville (Albrecht et Narring, 2013).

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

Cette orientation de l'action foncière des villes vis-à-vis du renouvellement urbain est conforme à la loi ALUR. Cette dernière incite fortement les collectivités à être plus volontaristes et interventionnistes, en les invitant à entreprendre des actions foncières.

Par ailleurs, l'exploration documentaire met en évidence l'importance de l'observation foncière dans les politiques d'anticipation. Albrecht et Narring (2013), distinguent deux modèles : aux Pays-Bas et en Suède, la connaissance du marché foncier se base fondamentalement sur des données informatisées. Ainsi dans ces pays, les registres des titres de propriété sont numérisés et couvrent la totalité du territoire. En Suède, les collectivités adoptent les réserves foncières en contrôlant fortement le marché foncier. Ce portage foncier sera par la suite mis à la disposition des promoteurs privés dans un cadre de la vente ou de bail emphytéotique. Le cas de l'Allemagne est aussi instructif, les collectivités locales accordent une importance particulière à l'analyse du marché foncier. Ces analyses du marché foncier sont menées par des experts indépendants. Leur travail consiste à recenser les prix d'achat en faisant recours aux actes de vente notariés, puis analysent et publient un rapport sur le marché foncier de leur territoire de compétence. Il est cependant à noter que dans le cas de l'Allemagne, ce sont les agences foncières qui travaillent activement pour le compte des municipalités. Aussi, les recettes de la fiscalité reviennent aux collectivités locales. Ces dernières pratiquent la taxe des mutations foncières en rapport avec le montant de la transaction, cependant cette taxation reste le plus souvent assez faible (de 0 à 6%).

Dans une perspective comparative de pays européens dans le domaine des pratiques foncières, les auteurs Albrecht et Narring (2013), soulignent que la planification et l'intervention publique des villes allemandes sont significatives sur l'ensemble du territoire. Les prix des terrains constructibles n'a été que de 14 % entre 2000 et 2011, soit 1,2 % par an. En France, les prix des terrains à bâtir augmentaient de 110 % entre 2000 et 2010. La fiscalité foncière y est dominée par la taxation des transactions et des plus-values, au moment de la cession. Ces mécanismes fonciers sont unanimement reconnus par leur rigidité induisant souvent les pratiques de la rétention foncière. Les auteurs nous font remarquer que ces pratiques foncières en matière de taxation, fiscalité et autres liées à l'activité foncière gagneraient à être analysées plus profondément et voir dans quelles mesures les revenus de la fiscalité notamment en France, pourraient être redistribués de façon plus incitative pour les collectivités.

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

L'action foncière de moyen ou long terme est une composante d'une stratégie d'optimisation de l'usage du foncier, au regard des besoins socio-économiques et des impératifs environnementaux. Certaines collectivités sont plus ou moins implicites, elles ne dévoilent pas leurs intentions planificatrices par crainte des réactions des propriétaires fonciers privés. En revanche, d'autres politiques expriment clairement intentions quant au futur développement de leur commune. Selon les professionnels, même si cela peut causer des attitudes spéculatives de la part des propriétaires fonciers, il est désormais impératif de dévoiler les intentions de la collectivité sans risques de rompre la confiance qu'attendent les décideurs de la concertation ultérieure. Ceci est observable au niveau de l'affichage, ce dernier doit indiquer les intentions des collectivités sur les réserves foncières en précisant les périmètres de constructibilité ultérieure des secteurs à préserver pour l'urbanisation future.

Ainsi, cet aperçu sur les logiques anticipatives de l'action foncière, nous a permis de comprendre que les collectivités sont en mesure d'effectuer des réserves foncières sur la longue durée en s'assurant que leur action foncière est solidement construite sur les outils de la maîtrise foncière. Ces outils sont de diverses natures, en termes d'observation, technique de planification territoriale et urbaine, d'aménagement, fiscal, financière et juridique (Saharaoui et Bada, 2018). Ceci nécessite la relance de politiques foncières ambitieuses et une impulsion politique de mobilisation de tous les acteurs concernés (Albrecht et Narring, 2013). Le foncier, même s'il relève de la propriété privée pour sa plus grande part, est constitutif du « patrimoine commun » de la nation. Il fait partie des biens non renouvelables, dont le bon usage appelle une responsabilité collective.

Conclusion

Le développement des paragraphes qui ont alimenté ce chapitre nous permet de résumer un certain nombre d'acquis. D'abord que le renouvellement urbain, se présente sous des formes et des terminologies à la fois synonymes et différentes. La réhabilitation des quartiers anciens et dégradés est une forme de renouvellement, la rénovation des quartiers d'habitat social, la régénération de friches urbaines et la densification des espaces urbains.

Les politiques de renouvellement urbain permettent de souligner les spécificités propres à chaque action dans un périmètre d'intervention qui constitue le critère de distinction des différentes politiques. C'est le cas des quartiers anciens dégradés qui se caractérisent par un substrat historique et patrimonial, les politiques de renouvellement urbain sont guidées par la

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

réhabilitation comme réponse à l'enjeu patrimonial de ces espaces.

Dans le cas des quartiers obsolètes qui se caractérisent par un degré de vétusté avancé et sièges des dérives sociales, les politiques du renouvellement sont guidées par la rénovation urbaine en vue de donner une nouvelle image et susciter l'attractivité du quartier. Dans certains pays, la rénovation urbaine s'est basée sur l'indicateur social pour porter son action sur le spatial, comme on l'a vu pour les villes françaises.

Concernant les friches urbaines, les politiques de renouvellement sont guidées par la régénération, la reconversion, la revitalisation et requalification, de ces espaces délaissés et peu utilisés. L'intervention sur ce type d'espace soulève souvent la problématique de la décontamination des sols et du bâti ancien abandonné. Ces travaux de dépollution engendrent des charges financières élevées qui dissuadent l'action privée.

Aussi, les friches urbaines représentent des gisements fonciers à récupérer pour reconstruire sur le construit et limiter les extensions urbaines génératrices de l'étalement urbain. L'enjeu environnemental est alors central des politiques de régénération.

Sur le terrain, la densification en tant que mode opératoire, est privilégié par les politiques publiques de renouvellement pour lutter contre les effets dévastateurs de l'artificialisation des sols et la consommation des ressources foncières agricoles et naturelles. La densification est indiquée pour tous les espaces sous occupés en vue d'augmenter la densité mais aussi pour intensifier son usage. Comme pour la régénération, l'enjeu environnemental prévaut dans les politiques de densification.

Aujourd'hui les politiques de renouvellement urbain se diversifient, elles englobent diverses problématiques. Cette diversification des préoccupations, s'explique par la nécessité de répondre aux problèmes socio- économiques des villes.

Le renouvellement urbain en tant que politique publique revêt le caractère législatif et réglementaire, avec l'adoption d'une gamme d'outils adaptés. Dès les années 1990-2000, sous l'impulsion du développement durable, les politiques publiques des villes européennes conscientes des limites de la planification traditionnelle, optent pour la planification stratégique et identifient de nouvelles méthodes dans la gestion urbaine. Une nouvelle façon se dessine pour concevoir l'urbanisme. Ce dernier se recentre sur les pratiques du renouvellement urbain, comme mode de croissance des villes économe de la ressource foncière mais aussi comme mode d'optimisation de l'espace.

Dans cette nouvelle optique de conversion et de renouvellement urbain, les politiques publiques dans une visée anticipative, interviennent avant les mutations que subit l'espace

Chapitre II. Politiques de renouvellement urbain : une réponse plurielle aux mutations de l'espace urbain

dans toutes ses dimensions. L'exercice de la planification traditionnelle basée sur la programmation prévisionnelle, se dote alors de la dimension prospective urbaine qui utilise sa boîte à outils et son système d'organisation. La démarche prospective est matérialisée dans les instruments de la planification avant le passage à l'action. Cette dernière, requière le débat et la confrontation des idées par tous les acteurs concernés. Cette approche est propre à l'exercice de l'« intelligence collective ».

Par ailleurs, la collectivité qui désire mener une politique volontariste de renouvellement planifié de certains secteurs de son territoire en vue de mieux maîtriser le développement de son territoire, doit mener en amont, une politique foncière basée sur la valorisation foncière et les logiques anticipatrices. Dans ce sens, les logiques d'anticipation de la politique basée sur les réserves foncières, se fondent principalement sur trois objectifs : le premier, est de maîtriser l'assiette foncière d'un secteur pour s'assurer d'un développement ultérieur conforme au projet communal pour réaliser des infrastructures ou équipements publics, de rénover un quartier de la ville.

Le second objectif, est d'éviter l'utilisation immédiate du foncier en stock, pour ne pas déranger les intentions du projet communal. Un troisième objectif est de garantir la stabilité financière du foncier s'assurer de la faisabilité économique des aménagements ultérieurs. Les acquisitions de parcelles pour un projet communal, peuvent s'établir dans une démarche d'anticipation qui se déploie sur la longue durée. Le projet communal est alors identifié dans ses objectifs et son programme, mais pas dans ses délais de réalisation qui sont prévus pour une période s'étalant à plus d'une décennie par exemple.

Toutes ces procédures d'acquisitions qui précèdent les mobilisations objectivent la maîtrise du foncier dans ses usages mais aussi dans sa gestion, qui au regard de l'exercice de la planification contribue au développement du territoire.

Ainsi, cet aperçu sur les logiques anticipatives de l'action foncière, nous a permis de comprendre que les collectivités sont en mesure d'effectuer des réserves foncières sur la longue durée en s'assurant que leur action foncière est solidement construite sur les outils de la maîtrise foncière. Ces outils sont de diverses natures, en termes d'observation, technique de planification territoriale et urbaine, d'aménagement, fiscal, financière et juridique.

Chapitre III. Politiques de densification et processus de mise en œuvre

Introduction

En se basant sur la littérature liée à la densification urbaine, nous avons relevé que dans la genèse de la mise en œuvre des politiques de densification au niveau local, le processus nécessite des mécanismes économiques, fonciers, politiques et réglementaires, cognitifs ou encore, des mécanismes liés à la composition démographique et sociale des quartiers considérés. Nous essaierons dans ce paragraphe d'aborder la diversité des politiques de densification mises en place au niveau local, de qualifier le processus de leurs mise en œuvre, les acteurs qu'ils leurs sont associés, ainsi que les formes urbaines et architecturales produites. Un des premiers résultats de la recherche traité dans ce chapitre, consiste notamment à mettre en lumière l'activité d'acteurs peu étudiés par la recherche urbaine, mais qui participent activement à la transformation de l'urbain en dehors des projets. Nous traiterons dans un second temps, les mécanismes réglementaires, fonciers et économiques qui sous-tendent le processus de densification. Aussi, nous analyserons dans la troisième partie de la thèse, illustrant le cas d'étude de Blida, le contenu des politiques et du système d'acteurs qui se saisit des dispositifs de densification déployés.

III-1. Les politiques de densification au niveau local

Les politiques de densification sont menées par les acteurs publics. Selon Amélie Darley Anastasia Touati (2011)¹, les politiques de densification menées par les collectivités locales se distinguent principalement par quatre modèles: un modèle de politiques volontaristes, un modèle de politiques interventionnistes «parfois négocié», des politiques malthusiennes et d'autres contradictoire (Darley et Touati, 2011)

III-1.1. Les politiques volontaristes

Dans le cas où les collectivités affichent leur volonté pour mener des actions urbanistiques, par le biais de leurs instruments d'urbanisme en vigueur, on parle de politiques volontaristes (Darley et Touati, 2011: 3). Dans ce modèle de politiques vis-à-vis de la densification des espaces, le plan d'aménagement et les outils réglementaires cristallisent cette volonté politique locale de densifier les tissus urbains existants. La réglementation est alors incitative vis-à-vis de la densification en admettant certaines mesures comme la suppression du minimum parcellaire, par la hausse du CES (coefficient d'occupation des sols), par les

¹ « *Processus et politiques de densification de l'habitat en Ile-de-France* ». ». Note rapide de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme –Ile –De-France, N° 567. Lien : https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_869/NR_567_web.pdf

allègements réglementaires au regard des limites séparatives et des retraits par rapport à la voirie. Ces encouragements réglementaires² s'adressent aux acteurs privés (propriétaires fonciers et promoteurs). Dans ce modèle de politique, les collectivités veillent à l'application de la règle d'urbanisme pour densifier progressivement les tissus existants. Les procédures de densification, comme on les a déjà développé dans les paragraphes précédents, sont diverses ; comme les divisions parcellaires, des remembrements et des constructions dans les interstices. Tous ces procédés présagent une densification douce, qui n'affecte pas la structure urbaine.

III-1.2. Les politiques interventionnistes

Quand la commune mène une politique interventionniste, elle peut faire appel à des agences foncières. Ces dernières se chargent en amont du projet communal, du portage foncier, des acquisitions et des mobilisations foncières. L'objectif est de préparer les assiettes foncières et les mettre à la disposition des acquéreurs comme les promoteurs et les bailleurs. Dans ce modèle, la commune prend des initiatives pour négocier avec des propriétaires fonciers et tous les acteurs concernés. Les politiques interventionnistes sont aussi volontaristes, dans le sens où elles sont affichées et justifiées politiquement (Darley et Touati, 2011 : 4). Ces politiques initient des projets communaux d'envergure, qui impactent souvent la forme urbaine. De ce fait, elles induisent parfois des conflits avec la population surtout en cas de désinformation de cette dernière en amont du bien-fondé de l'utilité publique (Piron, 2002).

III-1.3. Les politiques malthusiennes³

Les politiques publiques peuvent s'opposer à la densification. Elles agissent par le biais du règlement, justifiant une volonté de préservation du paysage naturel ou du cadre de vie. La règle d'urbanisme se met alors au service de cette politique communale, en préconisant le gel foncier ou en proposant des droits de construire relativement bas. Avec ce modèle, les politiques incitent les particuliers à la vente de leurs terrains (Darley et Touati, 2011 : 4).

² Ces outils d'incitation à la densification ont été préconisés par la loi Solidarité et renouvellement urbains dans le cas Français.

³ Voir l'article de Charmes, Éric, « *Le malthusianisme foncier* », *Études foncières*, n° 125, janvier-février pp.12-16. Lien : https://halshs.archives-ouvertes.fr/file/index/docid/486447/filename/malthusianisme_foncier_charmes_2010.pdf

III-1.4. Les politiques contradictoires

Les politiques contradictoires indiquent souvent une asymétrie d'informations entre acteurs publics et acteurs privés (Darley et Touati, 2011 : 4). La densification est pratiquée par les acteurs privés (promoteurs, constructeurs, propriétaires fonciers) sans que la commune adopte par le biais de son règlement l'autorisation de densifier. Cette contradiction entre les pratiques de densification par les particuliers et la politique concerne les communes non assumées politiquement, où la densification du bâti est illégale et non conforme au règlement d'urbanisme.

Ces modèles de politiques publiques de densification, appellent à des réseaux d'acteurs publics et privés qui opèrent dans un système local qu'il convient d'étudier dans ses différentes composantes.

III-2. La densification urbaine : acteurs de production et formes produites

Le processus de densification peut se faire dans un cadre planifié et réglementé, comme il peut se faire en dehors de la réglementation, soit dans un cadre informel donnant lieu à une densification illicite. Notre recherche de thèse s'intéresse particulièrement au processus de densification du bâti dans un cadre planifié. Ce dernier se distingue par un réseau d'acteurs publics et privés: une densification dans le cadre des projets d'aménagement portés par les acteurs publics à caractère planifié et volontariste et une densification émanant du secteur privé.

III-2.1. Les acteurs publics : une place centrale dans les opérations de renouvellement urbain et de densification

Dans le cas d'un projet d'aménagement à caractère public, l'acteur institutionnel (collectivités locales) occupe une place centrale dans la concrétisation d'opérations de renouvellement urbain, par leurs choix en termes de développement urbain, mais aussi par la réglementation et les dispositifs qu'ils produisent. Dans le cas d'une politique volontariste et interventionniste, les maitres d'ouvrage (communes), sont les moteurs du développement urbain ; ils sont les décideurs politiques qui ont la responsabilité de déterminer les objectifs et les programmes. Ils approuvent, orientent, encadrent et financent, négocient, contrôlent et arbitrent. Le projet de densification dans le cadre du renouvellement, se caractérise par sa vision globale et stratégique, par sa portée d'utilité publique et par une offre nouvelle de

logements, d'équipements et de services pour la commune. Les projets à caractère public, se caractérisent souvent par leurs formes urbaines, par l'homogénéité des matériaux, de hauteurs, de densités, d'alignement sur la rue ou/et de standards urbanistiques. Il s'agit alors généralement d'opérations d'envergures de renouvellement urbain, où la complexité de ces opérations génère souvent des coûts d'acquisition, de démolition et de restructuration des réseaux bien souvent supérieurs aux opérations plus classiques d'extension urbaine.

Les acteurs financeurs du projet, sont nombreux mais sont surtout amenés à intervenir dans le cadre de dispositifs encadrés par l'État à visée sociale. En Algérie ce sont les ministères, les wilayas et les communes qui portent la responsabilité de conduire les projets de rénovation et de densification. Ils se comportent comme des maîtres d'ouvrages, mais aussi, des structures spécifiques de droit public, au statut de l'EPIC (Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial), EPST (Etablissement Public Scientifique et Technologique), EPA (Etablissement Public Administratif).

Dans le projet d'aménagement à caractère public, l'acteur institutionnel (collectivités locales) occupe une place centrale dans la concrétisation d'opérations de renouvellement urbain et de densification. Toutefois, les acteurs publics peuvent faire appel à d'autres acteurs privés pour une éventuelle coopération. En Algérie, le contrat du programme d'association des partenaires public-privé nationaux ou étrangers, est autorisé mais relativement peu utilisé dans le domaine de l'aménagement (Berezowska-Azzag, 2012).

De nombreuses collectivités mettent en place une politique de maîtrise foncière active qui peut aller jusqu'à négocier avec des acteurs privés dans le cadre d'un projet urbain partenarial. Ce modèle négocié, fait appel à la participation de secteurs de l'économie, où des acteurs divers sont amenés à coopérer par le biais de dispositifs contractuels (contrat de projet, montages financiers et fonciers, conventions et chartes). Dans cette interférence d'acteurs, interviennent :

- Les administrateurs comme les pouvoirs publics et leurs services.
- Les aménageurs, qui peuvent être des maîtres d'ouvrages publics ou privés qui assurent les études, les acquisitions foncières, la viabilisation et l'équipement des terrains urbanisables.
- Les investisseurs, représentés par des organismes de financement créditeurs qui fournissent les moyens financiers et crédits aux aménageurs ou promoteurs.

- Les concepteurs ou maitres d'œuvre urbains, qui peuvent être des spécialistes pluridisciplinaires.
- Les experts consultants, spécialisés dans tous les domaines en lien avec la conception, la réalisation, l'investissement, le management et la commercialisation.
- Les concessionnaires, ce sont les entreprises privées qui fournissent des services techniques pour les collectivités (eau, assainissement entretien), comme ça peut être des entreprises de construction.
- Les propriétaires fonciers et immobiliers qui peuvent être privés ou des institutions publiques.

Dans ce système, la coopération verticale et horizontale, le déroulement des opérations d'aménagement urbain, nécessitent de mettre en cohérence les logiques différenciées des acteurs et leurs moments d'intervention. Ceci relève d'une maîtrise de technique et de méthode de l'intelligence urbaine (Girardot, 2010 ; Berezowska-Azzag, 2012).

Dans le second cas de figure, la densification est d'initiative strictement privée et elle s'opère en dehors de toute procédure d'urbanisme opérationnel. En revanche, elle relève de l'application générale du droit de l'urbanisme, du droit de la construction, et des dispositifs de planification urbaine qui régissent le droit des sols. Ces dispositifs réglementaires incitatifs sont initiés par une politique volontariste, où les acteurs publics interviennent en amont par la modification du droit du sol en vue d'ouvrir de nouvelles marges de manœuvre aux acteurs privés pour qu'ils puissent construire. L'acteur privé opère et décide seul de densifier, indépendamment des autres.

En revanche, dans le modèle de politiques contradictoires, des allègements réglementaires peuvent être émises sans que la commune adhère explicitement à la densification. Cette situation peut déclencher alors une mise à l'œuvre densification par les particuliers. Ces derniers densifient les espaces souvent pour des fins lucratives et opportunités des parcelles mises sur le marché sans se soucier de la qualité urbaine. Pour cela, les collectivités locales se doivent d'être plus vigilantes pour anticiper les retombées d'une densification non adéquate avec les capacités du site en termes d'intégration paysagère mais aussi en termes de réseaux techniques et d'infrastructure.

La densification spontanée se caractérise par l'agrégation des décisions et des actions individuelles, par les formes urbaines et architecturales produites, par la taille des opérations, mais aussi par leur impact sur le plan collectif et sur l'environnement social et urbain. Les

acteurs privés construisent haut et dense sans se préoccuper de l'impact de leurs projets sur l'environnement du cadre de vie des riverains ni sur la qualité du paysage urbain. Cette attitude est observable dans de nombreuses villes algériennes, à l'instar de la ville de Blida et comme l'a montré Mouaziz-Bouchentouf (2017) pour la ville d'Oran.

Par ailleurs, dans nos entretiens avec les acteurs locaux, ces derniers nous ont fait part de leur inquiétude grandissante vis-à-vis des petites opérations de densification d'initiative privée. Dans la littérature consacrée à la densification, les pouvoirs locaux se fixent l'objectif de la régulation et du suivi des mutations. Ils usent alors du règlement d'urbanisme et des permis de construire pour contrôler et freiner si possible, les grands projets de construction. En revanche, ils éprouvent des difficultés considérables pour contrôler la densification produite par les petites opérations d'initiative privée (Davy et al., 2018)⁴.

Les leviers juridiques pour suivre et accompagner les projets de densification qui ne sont pas initiés par la commune, sont limités. Dans ce contexte d'insuffisance du dispositif, les interventions des particuliers sont nombreuses et se déroulent sans encadrement précis. Les propriétaires décident de densifier sans avis préalable des autorités compétentes. Ces dernières gagneraient à s'acquitter de moyens et d'outils juridiques et réglementaires pour limiter les retombées de ces évolutions qui souvent impactent négativement l'environnement urbain existant. D'autre part, le fort ancrage local des acteurs privés de la densification spontanée, l'importance de leur « réputation » (Davy et al., 2018 : 6), leur appartenance à un réseau de contacts, leur permettent de saisir les bonnes occasions pour mener leurs projets. Ceci devrait pousser les pouvoirs publics à se rapprocher des particuliers en vue de les sensibiliser et les aider à améliorer leurs projets au profit d'une densification qualifiée.

Selon Touati et Crozy (2015)⁵ cités par (Davy et al., 2018 : 6), le rapprochement de l'acteur public de l'acteur privé est nécessaire, il permet de connaître les réseaux de contacts des particuliers et de comprendre les raisons qui les motivent à densifier.

En s'appuyant sur la recherche documentaire ainsi que le travail de terrain, nous essaierons dans les paragraphes suivants, d'identifier le réseau d'acteurs privés de la densification mais aussi, les motifs qui les animent à mener des opérations de densification.

⁴ Davy A., Omhové, M., Mertin P., Journet M., Clément G. (2018) « *Les acteurs privés au cœur de la densification en Grande Couronne* ». Note rapide de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme –Ile –De-France, N° 771. https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1445/NR_771_web.pdf

⁵ Touati Anastasia, Jérôme Crozy (dir.), (2015). « *La densification résidentielle au service du renouvellement urbain : filières, stratégies et outils* ». Paris, La Documentation française.

III-2.2. Les acteurs privés de la densification : un réseau et des profils en évolution

Notre recherche documentaire, couplée à notre travail de terrain, nous ont amené à identifier un réseau d'opérateurs privés, ayant développé une connaissance des tissus urbains dans lesquels ils interviennent et sachant se saisir rapidement des opportunités. Ces acteurs privés, dont le moteur premier est la rentabilité financière de l'opération, sont implantés plus ou moins localement, ils agissent selon des logiques spécifiques que nous essaierons de décrypter.

III-2.2.1. Le particulier promoteur occasionnel

L'acteur ayant perçu un legs du patrimoine familial, devient du coup propriétaire et intervient occasionnellement et ponctuellement. Il se lance dans l'opération pour un but lucratif, pour gagner de l'argent en louant ou en vendant des logements, ou pour construire et laisser un héritage à ses proches. L'acquisition de la parcelle se fait dans le cadre de ses connaissances d'un réseau social ou suite à un héritage familial (Davy et al., 2018 : 5)⁶. Selon les mêmes auteurs, le profil type correspond à un travailleur en exercice dans le domaine du bâtiment, ou à un travailleur retraité d'un domaine similaire. Le départ des retraités du domaine de l'immobilier, les pousse parfois à investir pour gagner un peu plus d'argent et assurer leur retraite. Nous reconnaissons aussi dans cette catégorie, le propriétaire foncier ou immobilier qui possède une parcelle et qui se fait passer pour un promoteur en initiant lui-même son opération immobilière. Il construit alors en extension verticale ou horizontale sur les parties restantes de la parcelle. Ce profil d'acteur s'associe au processus de la densification non planifiée, qui transforme le tissu urbain et qui mérite toute l'attention des collectivités pour un encadrement adapté. Nous y reviendrons dans le paragraphe dédié à la densification illégale.

III-2.2.2. Les petits promoteurs locaux

Ce profil se distingue du premier par l'échelle d'intervention et par sa permanence dans l'activité. Le petit promoteur local peut agir seul ou en association, pour l'achat du terrain (Davy et al., 2018 : 5). Son but est éminemment lucratif en procédant à la vente pour développer l'activité. La majorité des opérations de densification est portée par de petits

⁶ Voir « *Les acteurs privés au cœur de la densification en Grande Couronne* ». Note rapide de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme –Ile –De-France, N° 771.
https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1445/NR_771_web.pdf

promoteurs locaux. Ces derniers agissent d'une manière localisée. Ils sont très présents sur les secteurs urbanisés en mutation et présentant des avantages règlementaires où les droits de construire sont revus à la hausse. Ils saisissent alors les opportunités foncières qui se présentent ponctuellement ou par groupement de parcelles ou par démolition d'anciennes habitations ou entrepôts pour construire de petits immeubles collectifs et des commerces. Leur stratégie, se base sur l'acquisition, le remembrement parcellaire encas de petites parcelles contigües, puis la démolition-reconstruction de bâtiments. La visée derrière les remembrements parcellaires est l'optimisation des droits de bâtir en vigueur. La localisation de la parcelle dans la ville et le niveau d'attractivité de l'environnement bâti, constituent des facteurs guidant la décision d'acheter. Les terrains dits bien situés, sont ceux qui bordent les grands axes de la ville, qui offrent une meilleure accessibilité et des prospects favorables à la hauteur.

Cette dynamique urbaine est observable dans de nombreuses villes algériennes qui se reconstruisent sur elles même principalement par le biais des acteurs privés, profitant du manque d'intervention des acteurs publics dans le domaine des aménagements urbains.

III-2.2.3. Les acteurs intermédiaires et les prospecteurs fonciers

Les acteurs intermédiaires sont ceux qui procèdent au montage opérationnel des projets en leur qualité d'intermédiaires fonciers. Dans cette catégorie figurent les agences de la promotion immobilière, des gestionnaires de bien, mais aussi des particuliers qui travaillent pour leur propre compte (Idt et al., 2016 : 51)⁷.

Nos enquêtes croisées de terrain nous révèlent la présence de prospecteurs fonciers qui sont en plein évolution en Algérie. Ce profil est associé à celui de « *smassri* », un acteur qui s'improvise en intermédiaire entre le vendeur et l'acquéreur, souvent issu d'un domaine différent de profession mais qui se recycle dans le secteur du bâtiment. L'intermédiaire passe son temps à rechercher activement de nouveaux terrains en pratiquant du « bouche à l'oreille » et en prospectant dans de multiples créneaux: agences immobilières, les notaires, sites professionnels et internet, etc. Après prospection et négociation avec le propriétaire initial, l'intermédiaire propose le bien foncier ou immobilier à l'acquéreur en tirant une marge

⁷ Idt J., Pellegrino M., Baudry S. (2016). « *Les acteurs publics face aux phénomènes de densification spontanée : Une comparaison franco-Italienne* ». Rapport final de recherche PUCA. 169p. Document disponible sur le lien : http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/rapport_final_puca.pdf

de profit une fois la transaction accomplie.

Les agences immobilières opèrent en intermédiaires. Les promoteurs locaux ont tendance à suivre de près les activités des agences pour saisir les « bonnes affaires » en leurs proposant des biens fonciers ou immobiliers prospectés dans les zones propices à la densification. A l'inverse, le prospecteur foncier type « smassri », prospecte pour le particulier.

III-2.2.4. Les promoteurs professionnels

Contrairement aux acteurs précédents, les promoteurs professionnels interviennent sur des projets d'envergure, comparés aux petits promoteurs. Ils activent sur des échelles géographique souvent plus importante (Davy et al., 2018 : 5)

Leur intervention se fait dans des tissus constitués plus denses et valorisés. Les promoteurs professionnels peuvent être des nationaux, régionaux, ou de grands groupes de promotion, qui vont construire des immeubles collectifs de plusieurs logements sur de grandes emprises foncières. Les acquisitions foncières et leur récupération, se font dans le cadre de friches urbaines, de démolition-reconstruction ou par remembrements parcellaire, quand les parcelles achetées sont de configurations complexes. Aussi, pour acquérir le foncier, ils font appel à des intermédiaires ou des prospecteurs fonciers. ils peuvent travailler en collaboration avec des partenaires comme les communes, qu'ils accompagnent dans des projets communaux d'envergure (Davy et al., 2018 : 5). La finalité de leur travail est celle de construire des logements et procéder de suite à leur vente assurant des profits à court terme.

III-2.2.5. L'entrepreneur du bâtiment

Ce profil fédère les acteurs déjà cités pour assurer le fonctionnement de son entreprise. Il est considéré comme un maître d'œuvre, qui doit dispenser de l'aide et le suivi des particuliers promoteurs ou professionnels dans la construction de leurs logements ou de leur opération collective (Davy et al., 2018 : 5). Ses offres sont des produits finis souvent standardisés moyennant des prestations plus abordables.

III- 2.3. Réseau d'acteurs et poids de l'ancrage local

Il est important de remarquer que, dans ce réseau d'acteurs, le poids de l'ancrage local est important. Les promoteurs qui travaillent pour leur propre compte, ont soit hérité de terrains à bâtir ou ils ont acheté des terrains d'autres propriétaires de leur connaissance. En revanche, certains promoteurs sont toujours et d'une façon permanente, à la recherche de biens immobiliers ou fonciers peu chers. Leur souhait est de réaliser des plus-values dans les plus

brefs délais c'est-à-dire, immédiatement après avoir conclu l'affaire. L'ancrage local est nécessaire pour ce type de profil, il lui permet d'assurer la « main mise » sur les terrains (Davy et al., 2018 : 6).

Les auteurs de cet article, évoquent « la spécialisation territoriale » que pratiquent ces acteurs et qui consiste à cibler des territoires au cours de leur prospection. Dans un contexte de pression foncière et de rareté de terrains à bâtir, il est important d'avoir une connaissance fine du marché, les projets qui se profilent mais aussi de connaître les vendeurs locaux. Dans une logique de « réputation » (Davy et al., 2018 : 6), « l'image de marque » des professionnels de la promotion est importante. Ces derniers se rapprochent des acteurs locaux espérant décrocher des contrats d'opérations de projets d'envergure. Ils s'introduisent alors dans des circuits de « *el maarifa* » et du « bouche à oreille » pour saisir les opportunités, notamment auprès des collectivités.

Donc pour s'acquérir du foncier constructible, les professionnels de la promotion, acceptent d'être des partenaires pour les communes. Quant aux petits promoteurs locaux, ils s'appuient de manière privilégiée sur les agences immobilières et les notaires.

Les auteurs Touati et Crozy (2015) cités par (Davy et al., 2018 : 6), préconisent que dans une logique de partenariat public-privé, il est important pour la collectivité, en tant qu'acteur public, de se rapprocher des acteurs privés, d'identifier leurs réseaux, mais aussi les raisons qui les ont poussé vers la densification. Les auteurs insistent sur l'alliance public-privé que les collectivités locales doivent entreprendre pour fédérer les synergies et pouvoir répondre aux besoins locaux en matière de diversification et de localisation de l'offre.

Dans le paragraphe ci-dessous, nous traitons les motifs qui sont à l'origine des opérations de densification.

III-3. Les motifs de la densification : entre usage familial et investissement

En densifiant l'existant, les particuliers qui possèdent une propriété immobilière ou foncière, objectivent souvent de construire de nouveaux logements dans le cadre des règles encadrant les droits du sol par le biais du règlement (POS). Différents procédés sont utilisés pour densifier. Cela consiste à multiplier les planchers par des rajouts, des extensions en hauteur, des transformations du bâti ancien en logements ou en activités. Les transformations du bâti peuvent aussi se faire par division de parcelles, d'une diminution de la surface de terrain et d'un transfert de propriété foncière (Idt et al., 2016).

Ces divisions parcellaires peuvent faire l'objet de motifs pour construire une ou plusieurs autres maisons. Les terrains à construire sont alors revendus à un promoteur qui sert d'intermédiaire dans le processus. La densification spontanée résulte aussi de propriétaires qui décident d'initier les transformations pour créer de nouvelles constructions en fond de parcelles sans division. Ces transformations rentrent dans le cadre d'un usage familial dans le cas de construction de maison individuelle en fond de copropriété (Idt et al., 2016 : 28)⁸

Il peut s'agir de la construction d'un autre bâtiment sur la même parcelle par division parcellaire ou par démolition totale puis la reconstruction des projets à usage strictement personnel généralement pour agrandir les espaces et y ramener plus de confort. Dans ce dernier cas, l'augmentation des espaces ne rime pas avec l'augmentation du nombre d'habitants.

En outre, d'autres opérations de petites tailles, du point de vue de la surface créée, peuvent se multiplier dans le temps pour induire une densification progressive du quartier. Cette densification s'accompagne d'une évolution du nombre d'habitants. L'augmentation du nombre d'habitants dépend notamment de l'évolution sociodémographique qui, sur le long terme, affecte les conditions d'occupation des logements (Idt et al., 2016 : 24). Les auteurs soulignent qu'il est nécessaire de mener des observations concernant le rapport entre l'augmentation du nombre de logements et/ou d'habitants le rythme d'évolution des surface de plancher. Ce dernier n'est pas toujours corrélé au nombre d'habitants. Toutes ces transformations urbaines se font par densification progressive qualifiée par la littérature à des densifications douces qui affectent faiblement la configuration morphologique des tissus urbains (Pannerai, 1999 ; Piron, 2002 ; Touati, 2012 ; Idt et al., 2016).

Un autre motif pour la densification est l'investissement immobilier. Dans ce cas de figure, les propriétaires (particuliers ou promoteurs) construisent en procédant à des remembrements ou à des divisions parcellaires en vue de vendre ou louer à autrui. Notons également, que dans ces logiques d'actions, une opération immobilière peut constituer simultanément un investissement et un bien à usage personnel ou familial. Dans cette catégorie, nous distinguons les grandes opérations de promoteurs nationaux ou régionaux, où de grands groupes de promotion vont construire des immeubles collectifs de plusieurs logements sur de

⁸ Voir « *Les acteurs publics face aux phénomènes de densification spontanée : Une comparaison franco-Italienne* ». Rapport final de recherche PUCA. 169p.
http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/rapport_final_puca.pdf

grandes emprises foncières récupérées dans le cadre de friches urbaines, de démolition-reconstruction ou dans le cas de remembrements de plusieurs parcelles (Idt et al., 2016). Ces opérations peuvent affecter la forme urbaine initiale ainsi que le caractère et la vocation du quartier concerné. Elles se caractérisent par la densité, la qualité architecturale et la spécificité dans l'emploi des matériaux et des standards urbanistiques en termes d'équipements d'accompagnement et de d'espaces publics.

L'évolution de la législation⁹ algérienne vis-à-vis de l'exercice de la promotion immobilière privée a fait émerger de grandes promotions à l'image du groupe BESSA et HASNAOUI, qui opèrent actuellement à l'échelle métropolitaine en investissant de grandes villes algériennes à l'image d'Alger et Oran¹⁰. D'autres opérations moyennes, sont portées par des promoteurs locaux à l'échelle des villes qui se multiplient, profitant d'un cadre réglementaire favorable à la densification. Les promoteurs locaux sont très présents sur les secteurs urbanisés en mutation et présentant des avantages règlementaires où les droits de construire sont revus à la hausse. Ils saisissent alors les opportunités foncières qui se présentent ponctuellement ou par groupement de parcelles ou par démolition d'anciennes habitations ou entrepôts pour construire de petits immeubles collectifs et des commerces. Cette dynamique urbaine est observable dans de nombreuses villes algériennes qui se reconstruisent sur elles même principalement par le biais des acteurs privés, profitant du manque d'intervention des acteurs publics dans le domaine des aménagements urbains.

Le constat est presque pareil ailleurs comme dans les villes algériennes, les transformations du bâti affectent inévitablement la forme architecturale des bâtiments, la typologie des logements mais aussi la disposition des parcelles (Idt et al., 2016).

Des maisons individuelles anciennes sont alors achetées, démolies et reconstruites en immeubles collectifs offrant les étages supérieurs de l'édifice aux logements et le commerce au niveau inférieur. Ce modèle de transformation du bâti ancien est observable dans de nombreuses villes en Algérie, où l'acteur privé s'accapare de plus en plus du domaine de la construction particulièrement, dans le cadre de la promotion immobilière privée, à l'instar de la ville de Blida que nous développerons plus loin dans la partie III de ce travail.

⁹ La législation algérienne vis-à-vis de la promotion immobilière

¹⁰ Voir les grandes opérations de promotion immobilière Hasnaoui à Oran avec la création de tout un quartier El Ryad à Bir- El-Djir en périphérie Est de la ville.

En revanche, d'autres acteurs privés agissent en dehors du cadre réglementaire de la densification et de la promotion immobilière. Ces spécificités existent, elles sont principalement liées aux phénomènes de densification illégale du bâti que nous développons dans le paragraphe suivant.

III-4. La densification illégale

Bien que notre travail de thèse ne traite pas particulièrement ce phénomène, nous essaierons dans ce paragraphe de décrire ce type de densification vu l'ampleur des phénomènes d'urbanisation et de densification illégales dans les villes en général. Ce phénomène mérite une attention particulière et des recherches urbaines en vue de mesurer l'ampleur de la densification illégale, la transformation de l'urbain en dehors des projets, le réseau d'acteurs associé, (les petits promoteurs, les particuliers qui s'érigent en promoteurs, les constructeurs supposés, et les intermédiaires de l'immobilier) et les effets induits de leurs projets de densification illégale sur la ville algérienne en particulier.

La recherche documentaire relative à la densification illégale (Idt et al., 2016), relève l'expansion du phénomène aussi bien dans les villes des pays sous-développés que dans celles des pays développés. Dans le rapport final de recherche PUCA, intitulé : « *Les acteurs publics face aux phénomènes de densification spontanée : Une comparaison franco-Italienne* ». les auteurs citent l'exemple, à Rome en Italie, dont une partie significative de la commune fut construite d'une façon illégale « *abusivismo* » (Nessi 2010), cité par (Idt et al., 2016).

Ce processus historique renvoie à des pratiques de densification de l'après-guerre. Dans ce contexte, de nombreux quartiers illicites se sont établis sur les terres agricoles non protégées à l'époque par les outils de planification. Plus récemment, la densification illégale se poursuit dans les villes italiennes (Idt et al., 2016). Ce phénomène est lié aux temporalités très dilatées de la planification¹¹ (Nessi, 2010) cité par (Idt et al., 2016). Les auteurs soulignent également le phénomène des dérogations de règles par les pouvoirs publics en place « *Piano Regolatore* ». ils poursuivent, en évoquant le cas des lotissements et d'édifices construits par des promoteurs importants ou par des propriétaires fonciers, dans le cadre de la dérogation et de la transgression du plan, comme c'est le cas de le *Casilino, le Tuscolano*, des immeubles prévus en R+2, ont vu doubler leur hauteur (Nessi, 2010) cité par (Idt et al., 2016).

¹¹ La lenteur de la planification « à l'italienne ». Selon les auteurs, un plan d'urbanisme met 10 à 15 ans pour être réalisé puis adopté et vingt ans passent avant qu'il n'y ait effectivement des effets derrière. Et donc le plan d'urbanisme est déjà obsolète avant même d'être actif (Idt et al., 2016).

L'urbanisation illégale n'est pas pour autant absente des récits des acteurs franciliens, même si elle prend des formes différentes et de moindre ampleur. La ville algérienne connaît également le phénomène de la densification illégale du bâti avec de plus amples proportions. Le cas de la ville de Blida est illustratif pour observer sur le terrain les transformations réalisées en autoconstruction. De nombreuses transformations se sont effectuées sans permis par des occupants propriétaires ou non, qui continuent régulièrement à densifier illégalement le quartier, en construisant une extension à leurs maisons ou en construisant une nouvelle maison sur les terrains qu'occupent leurs familles depuis de nombreuses années.

III-5. Les implications de la densification spontanée

Nous abordons dans ce paragraphe les conséquences de la densification du bâti menée par l'acteur privé dans le cas de manque d'anticipation de la part des collectivités locales. En se basant sur notre constat et notre travail d'observation de terrain de la ville algérienne, mais aussi en s'appuyant sur les travaux¹² d'Idt, Pellegrino et Baudry (2016) pour les villes étrangères, nous synthétisons les effets induits de la densification, comme suit :

III-5.1. Les implications sur les équipements publics

Les densifications non ou pas suffisamment anticipées, donnent lieu à des cas de saturation des équipements déjà existants dans les tissus urbains constitués. Ces équipements peuvent être de propriété publique ou privée, l'usage excessif des équipements existants par les nouveaux habitants du quartier densifié n'est pas le seul problème rencontré. La densification spontanée peut aussi induire des problèmes d'ordre qualitatifs (Idt et al., 2016 : 54-55). Les équipements en place, n'ont pas été programmés pour recevoir un surplus significatif de population des quartiers densifiés, du coup, la qualité de prestation et d'accueil sont affectés.

Certaines communes sont déjà saturées au regard de leurs structures fonctionnelles, avant même l'arrivée d'autres constructions et d'autres habitants sous l'effet de la densification. Parfois malgré les adaptations possibles des équipements mis en place, ces derniers ne suffisent plus et nécessitent la construction de nouvelles structures. La collectivité doit

¹² Voir « *Les acteurs publics face aux phénomènes de densification spontanée : Une comparaison franco-Italienne* ». Rapport final de recherche PUCA. 169 p.
http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/rapport_final_puca.pdf

anticiper l'impact des densifications sur son territoire, en substituant et/ou en construisant des équipements qui laissent place à la souplesse pour s'adapter. D'autres types d'effets induits sont considérés à la fois comme positifs et négatifs. Dans les quartiers qui se sont progressivement densifiés avec des constructions nouvelles, on observe l'arrivée de nouveaux commerces. La diversité des commerces de proximité, fait augmenter l'offre et l'attractivité dans le quartier, mais d'un autre côté, peut attirer de nouveaux habitants qui se substituent aux anciens par gentrification (Idt et al., 2016).

Aussi, l'arrivée d'un nouvel équipement public peut déclencher un processus de densification des quartiers environnants. C'est le cas de la construction d'une gare routière, le passage d'une ligne de métro ou la construction d'équipements socio-éducatifs. Il faut noter que dans ces cas de figures, la pression foncière augmente et son corollaire, le prix du foncier.

Ce qui est important de remarquer, c'est que l'arrivée d'un équipement important et structurant dans un quartier, impacte la mutabilité du foncier et de l'immobilier. Les acteurs publics doivent alors anticiper l'arrivée des projets de densification dans leurs documents d'urbanisme pour revoir les droits de construire des sols, mais aussi pour anticiper les conséquences négatives ou positives de la densification sur l'offre et la qualité des services proposés.

III-5.2. Les implications sur les espaces publics

Les retombées de la densification spontanée constatées sur le terrain ne sont pas négligeables dans les espaces publics, plus essentiellement sur les espaces publics de proximité et sur le stationnement.

En effet, l'augmentation du nombre d'habitants dans un quartier densifié est directement proportionnelle à la hausse de l'offre de places de stationnement. Or, les projets de densification concernant les tissus urbains constitués, ne s'accompagnent quasiment pas de restructuration du viaire existant. Souvent, la surcharge s'exerce sur des voiries dans des zones où il y a déjà des problèmes de stationnement sur la voie. Par ailleurs, le prix élevé de la construction de parkings, ne rentabilise pas l'investissement des promoteurs. Pour contourner cette contrainte financière, les promoteurs ne respectent pas la règle d'urbanisme en vigueur, et préfèrent minimiser le nombre de places de stationnement dans leurs projets immobiliers. Les techniciens municipaux sont conscients de ces pratiques et dans une attitude laxiste, laisse

faire les choses. Le corollaire est le report de stationnement au niveau de voirie publique dont la capacité de charge est souvent à ses limites (Berezowska-Azzag, 2012).

Dans d'autres contextes en revanche, les espaces publics existants sont déjà suffisamment larges, comme c'est le cas des grandes artères et axes structurants des villes, qui s'y prêtent et constituent des supports pour la densification (Panerai et al., 1999). Aussi, la saturation des voiries est en rapport avec les nouveaux découpages parcellaires supports des nouveaux logements, ces derniers réduisent en conséquence le linéaire de stationnement sur la voirie, et donc le nombre de places disponibles sur voirie alors même que le nombre d'habitants augmente (Idt et al., 2016).

En plus des problèmes induits sur l'espace public en cas de densification non anticipée, se pose également l'existence d'effets induits importants sur la sollicitation des transports collectifs prévus pour les quartiers existants, mais aussi et particulièrement sur les réseaux d'assainissement, qui ne suffisent plus vu qu'ils ont été conçus initialement sur la base d'un certain effectif pour chaque secteur. L'obsolescence de ses installations techniques dans le cadre de densification du bâti, pose des problèmes d'ordre environnemental que nous développerons ci-après, dans le paragraphe dédié aux effets sur l'environnement.

III-5.3. Les implications sur les formes urbaines et architecturales

Le processus de densification des tissus urbains impactent nécessairement leurs formes urbaines et architecturales. La densification spontanée, menée par les particuliers, propriétaires fonciers et immobiliers qui se font passer pour des promoteurs et les constructeurs, se caractérise par de nouvelles formes urbaines et architecturales, où les alignements, le découpage des îlots, la densité et par la taille des opérations (Idt et al., 2016). Les acteurs privés construisent haut et dense sans se préoccuper de l'impact de leurs projets sur l'environnement du cadre de vie des riverains ni sur la qualité du paysage urbain. Cette attitude est observable dans de nombreuses villes algériennes, où les collectivités locales ne sont pas regardantes sur les formes produites, ni sur leur impact sur l'environnement bâti et paysager. On remarque alors, que la production urbaine et architecturale des acteurs privés, se déroule souvent, dans une logique de projet immobilier selon un contexte donné, sans vision globale ni projet d'aménagement.

Ce qui est important de remarquer dans ces projets de densification du secteur privée, c'est l'absence du profil d'aménageur urbain ou de maître d'œuvre urbain pour coordonner les projets ponctuels et réguler les décisions. L'absence de ces intervenants dans la densification menée par le privé, explique en partie, la disparité et l'hétérogénéité des formes urbaines produites. Sont observées également des modifications des structures morphologiques et fonctionnels de certains quartiers qui à la base, étaient à vocation résidentielle individuelles et qui deviennent des quartiers d'habitats de petits collectifs ou mixtes en introduisant des activités à caractère commercial.

III-5.4. Les implications environnementales

Les effets induits environnementaux existent, ils relèvent du fait de construire sur les zones interdites à l'urbanisation comme les terrains agricoles ou naturels mais aussi à proximité des installations industrielles à fort risque technologique. Les effets sur l'environnement sont nombreux, comme les sols qui deviennent imperméables, la contamination des sols et des nappes phréatiques, la régression du végétal au profit du bétonnage, mais également les constructions à haute consommation d'énergie. Aussi les réseaux techniques urbains, sont des supports importants de risques environnementaux dans le cas de densification mal anticipée. La densification spontanée a largement contribué à l'augmentation du nombre de branchements sans pour autant que les réseaux ne soient implémentés en conséquence (Idt et al., 2016 : 70).

Tous ces aspects devraient être pris en compte dans la planification urbaine par les acteurs des droits des sols en coordination avec les acteurs de l'environnement. Souvent, la déconcentration de ces différents services ne favorise pas ce travail de coordination et de contrôle, pourtant nécessaire. En Algérie, le manque de coordination des institutions ne fédère pas les acteurs de la planification urbaine pour considérer et relayer la question environnementale à une autre échelle territoriale, régionale voir même nationale.

Un autre effet sur l'environnement porte sur l'augmentation du minéral sur les surfaces végétalisées. Ceci a pour conséquence de produire des îlots de chaleur et augmenter les températures. Ces répercussions négatives sur les paysages naturels, sont une conséquence de la non maîtrise du processus de densification et l'absence de son anticipation dans les instruments de la planification urbaine de la commune.

III-5.5. Les implications sociales

Au niveau social, la réalisation d'opérations de densification peut avoir des effets contrastés. Les auteurs soulignent les phénomènes de gentrification, de paupérisation, de rajeunissement de la population, de renouvellement des catégories socioprofessionnelles, etc. (Idt et al., 2016 : 71). L'impact social est constaté dans les quartiers densifiés qui se voient investis par une population d'un rang social différent de celui de la population initiale. L'arrivée de nouveaux équipements comme un pôle universitaire affecte la composition sociale de la population habitante.

En évoquant le phénomène de gentrification, Pierre Bergel prétend que la ville de refait et se renouvelle dans sa structure sociale. Cet embourgeoisement des quartiers renouvelés se fait hélas au détriment des populations modestes reléguées en périphérie (Bergel, 2002). Dans les communes qui souffrent de la pression foncière, les populations pauvres, faute de moyens pour entretenir leurs vieilles maisons, acceptent de les vendre pour une population plus aisée. Ces nouveaux propriétaires entreprennent des transformations sur le bâti acquis. De ce fait, la gentrification change souvent la nature des projets de densification (Idt et al., 2016).

Toutes ces recompositions de la structure sociale qui émanent du processus de densification des espaces, doivent attirer l'attention des collectivités pour prendre en compte l'ensemble des enjeux que suscitent les espaces renouvelés et densifiés. Aussi, les effets induits en matière d'équipements sont souvent corrélés aux effets induits sociaux (Idt et al., 2016 : 74). Dans ce sens, un quartier densifié peut ramener une population habitante jeune. En revanche, ces habitants jeunes expriment des besoins en termes d'équipements scolaires et éducatifs que la commune doit anticiper dans sa programmation urbaine.

III-5.6. Les implications sur la sociabilité et l'acceptabilité

La densification en tant que modalité opératoire de l'aménagement urbain, dépend du contexte et s'adapte au tissu à densifier. Cela suppose des préalables d'ordre technique mais aussi d'ordre socio politique. En effet, densifier revient à prendre en compte les localisations, le type de mobilité, le degré de densification urbaine à ne pas dépasser en termes de fonctions et d'occupants pour préserver la qualité de vie. La densification suppose un autre aspect d'ordre socio politique, car une politique qui affiche sa volonté de contrecarrer l'étalement urbain s'expose aussi aux réactions d'une frange de la population qui souhaite s'éloigner en

périphérie pour y habiter. Dans ce cas doit-on instaurer des démarches de négociations avec les habitants pour accepter la densification¹³ ?

Malgré que l'étalement urbain soit décrié par les professionnels de l'aménagement urbain, qui présentent la densification comme une alternative, les populations éprouvent tout de même une réticence. Densifier un quartier revient à le transformer, ceci implique des appréhensions, et de l'incertitude vis-à-vis de l'acceptation ou non de la transformation. La crainte et l'incertitude se manifestent vis-à-vis du renouvellement du voisinage, et le péril de la cohabitation et ses conséquences. Dans ce sens, Jean-Michel Léger¹⁴, considère que toute nouvelle construction représente ainsi une « inconnue sociale » (Etude foncières, 2010 : 33).

Parfois des constats de plaintes sont adressés à la collectivité, où les propriétaires déjà en place se plaignent de la hauteur des nouveaux édifices qui cause des désagréments en termes d'obstacle pour l'ensoleillement mais aussi de vis-à-vis. Les habitants se plaignent de certaines activités incompatibles nuisibles à la sérénité de leur quartier.

Cependant, il est intéressant de remarquer qu'il existe un lien entre le nombre élevé de recours contre les permis déposés pour certains quartiers densifiés et le niveau social et culturel des habitants. Ces derniers font parfois appel à des associations pour les soutenir dans leur combat de mettre frein aux permis de construire.

Par mesure anticipative, les pouvoirs locaux par leurs services instructeurs, sont en mesure de refuser les projets qui vont à l'encontre du projet communal. Dans ce sens, le permis de construire, constitue un outil incontournable pour le contrôle et l'accompagnement des projets de densification du territoire communal. Les communes ont donc le pouvoir d'agir grâce aux instructions des permis, ces derniers sont des leviers majeurs pour concrétiser leurs programmes et leurs choix stratégiques sur le long terme (Idt et al., 2016).

Le défi de l'acceptabilité pour les pouvoirs locaux, c'est aussi d'arriver à faire du projet de densification, un pari gagnant-gagnant avec l'esprit du Projet Urbain. Dans cette démarche, le projet de densification est porteur d'espaces publics de qualité, de plus d'accessibilité et de mixité. Vincent Fouchier souligne qu'on ne peut pas se contenter d'augmenter par exemple les COS ou les capacités de construire dans un plan local d'urbanisme et attendre que ça se passe. Un Projet de densification réussie et acceptable, se doit d'engager une stratégie cohérente et transversale, avec tous les moyens de l'action publique derrière (Fouchier, 1998).

¹³ « *Formes d'habitat et densités urbaine : quelles opportunités pour la ville de demain* », les cahiers de l'observatoire de la ville N° 1, 66p.

Lien : <https://www.demainlaville.com/content/uploads/2016/04/cahier-1.pdf>

¹⁴ « La densification en débat » dans Eudes foncières — n°145, mai-juin 2010

Consultable sur le lien : <https://www.aurm.org/uploads/media/f7018dfe821c61135f2016a5d277c984.pdf>

Quand la commune lance un projet de densification, elle doit prendre en considération la question de son acceptabilité sociale. Plusieurs solutions existent, comme la négociation et l'inclusion de la société civile et notamment les propriétaires fonciers en amont du projet communal (Saharaoui et Bada, 2021).

Atteindre la qualité de l'aménagement urbain, revient à développer une culture de la communication et de l'inclusion. A ce titre, l'exemple de la ville de Lyon en France est instructif (Urbia-9, 2009 : 40). En 2004, la ville de Lyon a élaboré une Charte de la qualité architecturale et urbaine qu'elle a soumise aux acteurs de l'aménagement. L'objectif est d'améliorer le processus de projet de densification depuis son élaboration jusqu'à sa mise en œuvre. Ceci s'est fait par des débats et des discussions sur toutes les composantes du projet, en faisant appel à des outils innovants de communication du projet comme des maquettes d'étude du projet et des montages photographiques. Cet exemple illustre bien les rôles respectifs des instances de la démocratie participative et de la démocratie représentative dans les actions de communication et de débat autour du projet de densification (Urbia-9, 2009 : 40).

Veiller à l'acceptabilité de la densification, c'est aussi agir sur la perception des formes urbaines. De nombreux chercheurs établissent des liens entre configurations des formes urbaines leurs capacités de densification et la perception qu'elles dégagent. Des référentiels sur les typomorphologies des formes urbaines sont alors identifiés pour montrer que la typologie du bâti haut, type grands ensembles et les tours, réclament des superficies foncières importantes pour une faible emprise au sol ; comparés aux formes urbaines du collectif mitoyen linéaire ou groupé, qui, pour la même superficie foncière, offrent une densité supérieure. Les quartiers denses du 19^{ème} siècle de Paris mais aussi ceux d'Alger de l'ère coloniale, attestent de cette densité.

Les modulations¹⁵ morphologiques de la densité, confirment que pour une même superficie avec des formes urbaines différentes, on aboutit à des densités similaires. Ces modulations morphologiques portent essentiellement sur la hauteur du bâti, son emprise au sol et le mode d'agencement du bâti (degré de mitoyenneté). Ces études mettent en avant d'autres facteurs qui contribuent à une densification qualifiée, montrant que densité et typologie ne sont pas nécessairement liées, mais qu'il est possible d'agir sur l'agencement et la configuration du bâti par la configuration et le découpage parcellaire favorisant l'implantation groupée du bâti, la forte mitoyenneté mais aussi la possibilité de mixité fonctionnelle et l'intensification des

¹⁵ « *Appréhender la densité* », Note Rapide n°383, 2005.
<https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/apprehender-la-densite-2/>

usages (Fouchier,1998). Travailler sur l'agencement et la configuration du bâti, revient à considérer la compacité des formes urbaines. Les formes compactes offrent plus de possibilités pour élever le nombre de logements, la capacité d'accueil et créer de l'attractivité dans le périmètre du projet de densification (urbia-9, 2009 : 39).

Pour une densification acceptée, l'attention doit être tout particulièrement portée sur la qualité des nouvelles formes architecturales et urbaines, la générosité des espaces libres et la présence des espaces verts (Urbia-9, 2009). En ce sens, le rôle de la collectivité locale au travers des documents d'urbanisme est prépondérant car elle a la possibilité de réguler. Mais les documents d'urbanisme ne garantissent pas une densification qualifiée, s'ils ne sont pas accompagnés d'autres volets de concertation, de sensibilisation et de valorisation des projets exemplaires.

III-6. Le contexte urbain du processus de densification: une concentration spatiale

Les transformations urbaines induites par la densification ne sont cependant pas uniformes sur tous les territoires: elles sont relativement concentrées spatialement. L'histoire urbaine des villes montre que leurs transformations sont tributaires de plusieurs facteurs. Le niveau économique joue un rôle important ainsi les tensions sur le marché du logement. Comme on l'a développé dans les paragraphes précédents, le manque et l'offre insuffisante de logements peut générer un processus de densification spontanée. Selon certains auteurs, trois éléments contextuels, qui traversent l'histoire urbaine de la ville, guident les transformations (Idt et al., 2016) : la crise de logements, le processus de valorisation foncière de certains quartiers, l'insuffisance des infrastructures et de services publics.

En Ile-de-France (Idt et al., 2016), certaines communes subissent des transformations plus que d'autres. Les villes de première couronne, notamment celles présentant un tissu important de maisons individuelles, semblent particulièrement concernées. C'est le cas de Bagnolet, d'Ivry, ou de Montreuil (Idt et al., 2016 : 29).

En revanche, dans les quartiers sociaux d'habitat collectif, les opérations de réhabilitation, sont initiées par les pouvoirs publics pour répondre aux préoccupations de dégradation des logements et leur remise aux normes de confort et d'habitabilité. Ce type d'aménagement est de densification n'est pas entrepris par l'acteur privé.

Les grands opérateurs privés s'intéressent par contre aux espaces en friche, ces derniers offrent souvent de grandes parcelles ayant servies comme supports à des activités comme les

hangars et les entrepôts de stockage. Ces grandes superficies qu'offrent les parcelles facilitent les opérations immobilières d'envergure et sont rentables sur le plan financier ((Idt et al., 2016).

Selon les auteurs, certaines zones regroupent de grandes opérations immobilières menées par des promoteurs de statut national. Ces derniers sont très attentifs sur le choix des quartiers, et les implantations les mieux desservies. Ces développements montrent que la densification urbaine initiée et menée par l'acteur privé, représente un moteur puissant de transformation des territoires urbains de nombreuses villes.

En revanche, la recherche documentaire confirme la faible contribution des acteurs publics dans les projets d'aménagements publics des territoires communaux (Idt et al., 2016 : 28). Ceci peut s'expliquer principalement par les difficultés de mobilisations foncières relevant de la propriété privée, mais aussi, par leurs acquisitions. Ces mobilisations et acquisitions foncières, nécessitent une maîtrise foncière basée sur des mécanismes juridiques et financiers, qui dans le cas des communes algériennes, sont occultés du champ d'action et de l'aménagement (Saharaoui et Bada, 2018).

Lors de nos enquêtes auprès des services d'urbanisme de Blida, un responsable du service d'urbanisme, nous confirme que dans les secteurs centraux et péri-centraux en pleine mutation et densification, il n'y a quasiment pas d'opérations portées par des acteurs publics faute d'assiettes foncières urbanisables et/ou à urbaniser, dont la propriété est publique. Or, les tissus urbains constitués recèlent un potentiel foncier privé, que les initiatives privées (promoteurs immobiliers) arrivent à mobiliser dans le cadre de leurs projets de densification.

Nos entretiens¹⁶ avec les promoteurs immobiliers montrent que ces derniers, questionnés sur les formes de partenariat préférées dans la réalisation du projet, les promoteurs préfèrent des partenaires privé-privés. Ils commencent par prospecter des terrains chez les privés, concluent et passent à la réalisation. Aussi, le foncier de propriété publique est de plus en plus rare.

De ce fait, les acteurs privés émergent dans le champ d'aménagement urbain, leur présence significative s'explique par la faiblesse de l'action publique en matière de maîtrise foncière (Saharaoui et Bada, 2021). Dans les grandes villes algériennes, à l'instar d'Annaba, Oran et Alger, les projets d'envergure sont menés par les grands promoteurs immobiliers. Ces derniers, choisissent les grands projets de résidence ou d'équipements qui demandent de grandes surfaces de parcelles. Le choix de la taille de l'opération par les promoteurs est lié à

¹⁶ Voir Annexes de la thèse, formulaire des entretiens avec les acteurs privés.

la rentabilité économique du projet. En effet, les charges foncières que les promoteurs prennent en charge au début de l'opération sont compensées par la taille du projet qui permet de réaliser un maximum de logements à vendre. Cependant, il convient de remarquer que seuls les grands promoteurs peuvent acheter à prix fort les grandes parcelles et sont en mesure d'assurer le portage foncier (Idt et al., 2016).

Il arrive que les grands promoteurs ne trouvent pas de grandes parcelles disponibles à acheter. Dans ce cas, ils font des acquisitions par parcelle moyennant des parcelles mitoyennes et l'idéal si elles seraient la propriété d'une même personne. Ceci a l'avantage d'accélérer la procédure de mobilisation foncière. Au moment de la réalisation du projet, le promoteur procède au remembrement des parcelles, de façon à obtenir une grande unité foncière. Tous ces promoteurs, de tailles et d'envergures variées, ont en commun d'être de grands groupes nationaux et même internationaux pour certains (Idt et al., 2016).

Comme le font souligné les auteurs analysant les filières de la promotion immobilière pour les villes étrangères (Idt et al., 2016), l'intervention de ces grands groupes est extrêmement localisée: ils n'interviennent pas partout. Ils se concentrent dans les secteurs attractifs, dans des quartiers centraux et péri-centraux en mutation, dans les quartiers situés à proximité des transports collectifs des gares, ou de secteurs spécifiques proches des grands axes de communication. La localisation des nouveaux projets borde les voies importantes de la ville. Ces grands axes valorisent le foncier ; ce dernier est vendu à des sommes faramineuses. Les parcelles donnant sur les axes structurants de la ville sont prisées par les promoteurs et sont alors choisies pour les opérations de densification légale.

Dans le cas algérien, nos entretiens¹⁷ avec les promoteurs sur la localisation du bien immobilier et sur les zones sur lesquelles ils n'envisageraient pas de développer leur projets ; les promoteurs achètent le bien immobilier par choix de la zone et préfèrent les parties centrales de la ville plutôt que la périphérie, où les opportunités de vendre s'amoinissent. D'une façon générale, ils nous expliquent que les zones non urbaines ne sont pas demandées par les acquéreurs.

La recherche documentaire souligne que l'attractivité d'un quartier peut constituer un obstacle à la densification. En effet, dans les quartiers attractifs, le prix du foncier est élevé ce qui décourage l'acteur privé et particulièrement les petits promoteurs à mener des opérations de densification (Idt et al., 2016).

¹⁷ Voir formulaire des entretiens avec les acteurs privés, partie Annexes de la thèse

Les auteurs citent aussi les déterminants contextuels et leurs impacts sur le processus de transformations des espaces. Il est à remarquer que certains quartiers se transforment, alors que d'autres moins. Les contraintes et les servitudes constituent un frein pour densifier les quartiers (Idt et al., 2016 : 36). La présence de carrières en sous-sol, ou l'existence de servitudes comme la proximité de cimetière, ou le passage de ligne de haute tension électrique constituent des obstacles à la concrétisation du projet de densification et sont considérés comme des facteurs défavorables à la mutabilité des espaces urbains. Ces derniers ne répondent donc pas aux projets de renouvellement et de densification urbaine.

Nous y reviendrons plus amplement dans le chapitre V de la seconde partie de la thèse, pour analyser les facteurs (déterminants contextuels) favorables ou défavorables à la mutabilité des espaces.

III-7. La densification : échelles spatiales et outils d'urbanisme

Dans ce paragraphe, nous allons voir comment que la stratégie de densification est pensée à des échelles spatiales d'intervention sur les secteurs urbanisés de la ville. Aussi, il serait intéressant de voir par le biais d'exemples de projets de densification mis en œuvre dans les villes européennes, comment que les outils d'urbanisme sont pensés et appliqués selon que le projet de densification est mis en œuvre dans les parties centrales de la ville, autour des gares ou dans les secteurs diffus du pavillonnaire.

Dans sa dimension environnementale et opérationnelle, le renouvellement urbain préconise un ensemble d'actions et de mécanismes pour renouveler la ville sur elle-même afin de contribuer au développement durable des territoires. Concrètement le renouvellement urbain se déploie sur les tissus urbains constitués. Il peut donner lieu à de nouvelles urbanisations ou à des restructurations ou se traduire par la mise en œuvre de projets de densification.

Dans les villes européennes, les récentes législations incitent à l'application de la densification à différentes échelles spatiales dans les outils d'urbanisme. La stratégie de densification est donc pensée à l'échelle des parties centrales urbanisées de la ville, ou encore par des projets de densification autour des gares ; mais aussi dans le péri-urbain et le secteur des tissus pavillonnaires.

III-7.1. Densification dans les tissus centraux et péricentraux

Dans les secteurs urbanisés denses qui caractérisent les parties centrales de la ville, il y a des potentiels que l'on peut valoriser, par la densité et la compacité. Les logiques foncières se prêtent mieux que dans les secteurs urbanisés peu denses comme c'est souvent le cas des parties péricentrales de la ville. Au sein de ces tissus constitués, il convient donc de reconverter des friches industrielles, de combler des dents creuses, densifier les parcelles sous occupées et mener une réflexion sur les gisements de bâti monofonctionnel dont on peut reconverter l'usage.

Sur cette question, Vincent Fouchier¹⁸ (Etudes Foncière 2010 : 35), souligne que la densification et l'intensification sont deux notions complémentaires. Leurs significations sont nuancées mais dans la pratique elles sont distinctes. L'intensification des espaces urbains vise leur sous-utilisation au regard de leur potentiel. L'intensification peut avoir lieu sans que le bâti soit densifié. Donc, l'intensification peut être atteinte en densifiant mais elle peut également être entendue par l'action d'une reconversion du bâti, en travaillant la mixité de son usage (Etudes Foncière 2010 : 35).

Un projet de densification suscite différentes démarches. Pour comprendre la complexité d'un projet de densification, Noémie Thomas (2012), cite l'exemple de la ville de Saintes en Charente-Maritime, où la collectivité décide de mener des travaux de restructuration sur un quartier délabré du centre-ville. Il s'agit de l'îlot insalubre de l'arc de triomphe. Dans une attitude volontariste et interventionniste, la collectivité sollicite une équipe de professionnels de l'aménagement urbain et des architectes pour mener des travaux de densification du quartier. La visée fut la valorisation de ces espaces qui occupent les parties stratégiques de la ville. Le projet se traduit par une réhabilitation du bâti existant et des démolitions de toutes les constructions délabrées. Après les acquisitions des parcelles rachetées, et pour équilibrer les dépenses importantes qui en découlent des acquisitions, le projet envisage de construire de nouveaux logements. L'objectif est de rentabiliser les investissements importants prévisibles sur ce type de secteur urbain. Les travaux de densification du quartier en vue de rentabiliser l'opération, ont permis de réaliser sur les espaces libres de nouvelles constructions, avec la création de 64 logements, dont 38 sont réservés pour le logement locatif social. Les architectes sollicités par la collectivité ont respecté les directives des pouvoirs publics en

¹⁸ Voir « La densification en débat » dans Eudes foncières — n°145, mai-juin 2010
Consultable sur le lien : <https://www.aurm.org/uploads/media/f7018dfe821c61135f2016a5d277c984.pdf>

place, pour créer des formes urbaines et architecture en harmonie avec le patrimoine bâti saintais. Cette opération de densification complexe a permis de revaloriser le quartier, d'introduire une certaine mixité sociale et typologique par différentes formes urbaines et de typologies d'habitat collectif et individuel (Thomas, 2012 : 14).

III-7.2. Densification des tissus péri-urbains

Selon Jean Michel Léger¹⁹ (Etudes foncières, 2010 : 33), Les lotissements et le pavillonnaire sont longtemps réputés comme des formes les moins aptes à l'évolution morphologique et réglementaire. Pourtant, la recherche actuelle, atteste que les quartiers pavillonnaires s'y prêtent à la densification pour une offre de constructions. Éric Charmes (Revue foncière, 2014 : 21-23)²⁰, souligne que l'idée que les quartiers pavillonnaires sont un gisement pour la transformation des villes, était présente dans les esprits dès 2009, quand l'équipe Descartes travaillant sur le Grand Paris²¹, proposait de « ne pas considérer le lotissement comme la fin de la ville, mais comme un gisement foncier ».

La recherche et les travaux récents²² montrent que certains pays européens font volontairement évoluer le dispositif réglementaire, notamment par l'augmentation des droits de construire en vue de mettre en œuvre le processus de densification « planifiée » dans l'espace péri-urbain. Ce processus se manifeste par des mécanismes fonciers et réglementaires²³ désormais, autorisés par le dispositif législatif. Ainsi, les allègements réglementaires visent l'occupation maximale de la parcelle avec la hausse des droits de construire. Aussi, pour rentabiliser la parcelle, le recours au remembrement parcellaire permet de construire des immeubles en petit collectif. La densification se fait également par la division parcellaire pour construire de nouveaux logements en accompagnant la transformation de la forme urbaine et la morphologie pavillonnaire existante (Etudes foncières, 2010 : 33).

Les tissus péri-urbains, caractérisés par les lotissements et le pavillonnaire, s'accommodent plus à des formes de densification douce, qui ne défigurer pas les

¹⁹ Idem

²⁰ « *La transformation des quartiers pavillonnaires en question* » dans Revue foncière N 2, 2014, pp. 21-23

²¹ Atelier Lion, Groupe Descartes, « Paris, capitale, région, ville, villes », rapport pour la consultation du Grand Paris, 2009, p. 119.

²² Rapports de l'IPRAUS pour le PUCA, juillet 2008.

²³ La loi ALUR, met en place plusieurs dispositions réglementaires en faveur de l'incitation à la densification dans les quartiers pavillonnaires, dont la suppression des COS.

caractéristiques principales de la forme urbaine.

Selon Eric Charmes (Revue foncière, 2014 : 21), la démarche de *Bimby*, par référence au syndrome *Nimby*, et signifie « *build in my back yard* » (« construire dans mon jardin »), est actuellement valorisée au sein des quartiers pavillonnaires. L'auteur nous rappelle que la démarche a été initiée par les deux promoteurs Benoît Le Foll et David Miet (Revue foncière, 2014 : 21). Ces derniers ont eu le mérite d'avoir contribué à sensibiliser de nombreux responsables politiques sur l'idée que les quartiers pavillonnaires représentent un gisement pour la transformation des villes (Revue foncière, 2014 : 21-23). Sur leur site internet, ils définissent le projet *BIMBY* comme « *la capacité des acteurs de l'urbain (habitants, techniciens, élus) à mobiliser le foncier des tissus pavillonnaires existants en vue de financer le renouvellement et la densification progressive de ces quartiers* ».

La démarche *Bimby*, est appliquée sur les lotissements d'habitat individuel pavillonnaire. Elle s'adresse aux propriétaires ayant de grandes parcelles et qui souhaiteraient les rentabiliser en construisant de nouveaux logements à louer ou à vendre. Dans un contexte réglementaire et encadré, les propriétaires perçoivent une contrepartie financière.

Rappelons que ces processus peuvent être spontanés, ou initiés par les pouvoirs publics. Dans les deux cas, ils entraînent une recomposition parcellaire et un processus de densification notamment dans les secteurs où la pression foncière est forte et l'offre de terrains disponibles est faible. Les enjeux et les raisons invoqués peuvent être multiples : selon certains auteurs, la densification douce du pavillonnaire est préconisée pour adapter la parcelle à un nouvel usage, ou par motivations financières des propriétaires (Touati, 2013).

L'auteur rappelle que, historiquement, les tissus péri-urbains et pavillonnaires, sont générateurs d'étalement urbain. Paradoxalement, l'habitat pavillonnaire représente la majorité des surfaces urbanisées dans les secteurs péri-urbains, leurs densification, présente un enjeu majeur²⁴ dans la lutte de l'étalement urbain (Touati, 2013).

Au niveau social, la démarche *Bimby* est avantageuse. En acceptant de densifier sa parcelle, le propriétaire rentabilise son investissement et profite d'une entrée financière.

Sur le plan technique, la procédure consiste à diviser la parcelle concernée par la densification (Figure III-1). Elle émane d'une volonté politique de densification du péri-urbain à travers l'habitat pavillonnaire. Ce dernier caractérisé par les basses densités, offre en

²⁴ Selon l'INSEE en 2015, la France dispose de près de 20 millions de logements pavillonnaires sur un total d'un peu plus de 34 millions de logements. Ce chiffre reflète un très fort enjeu de densification des espaces et une offre supplémentaire en logements contribuant au processus de lutte contre l'étalement urbain.

revanche, de grandes surfaces de parcelles. Il incombe donc à la collectivité de réguler et de contrôler le déroulement des opérations.

Charly Marechal (2015 : 74), explique l'approche pédagogique de l'opération. Ainsi, dans un cadre volontariste et interventionniste, la commune investit le volet informationnel pour expliquer la démarche aux habitants. Cette phase est suivie de concertation et d'entretiens entre les propriétaires désireux de densifier leur parcelle un architecte et un médiateur. Après la concertation, des études sont engagées pour évaluer les possibilités de mutation de la propriété et étudier enfin la faisabilité sur le terrain.

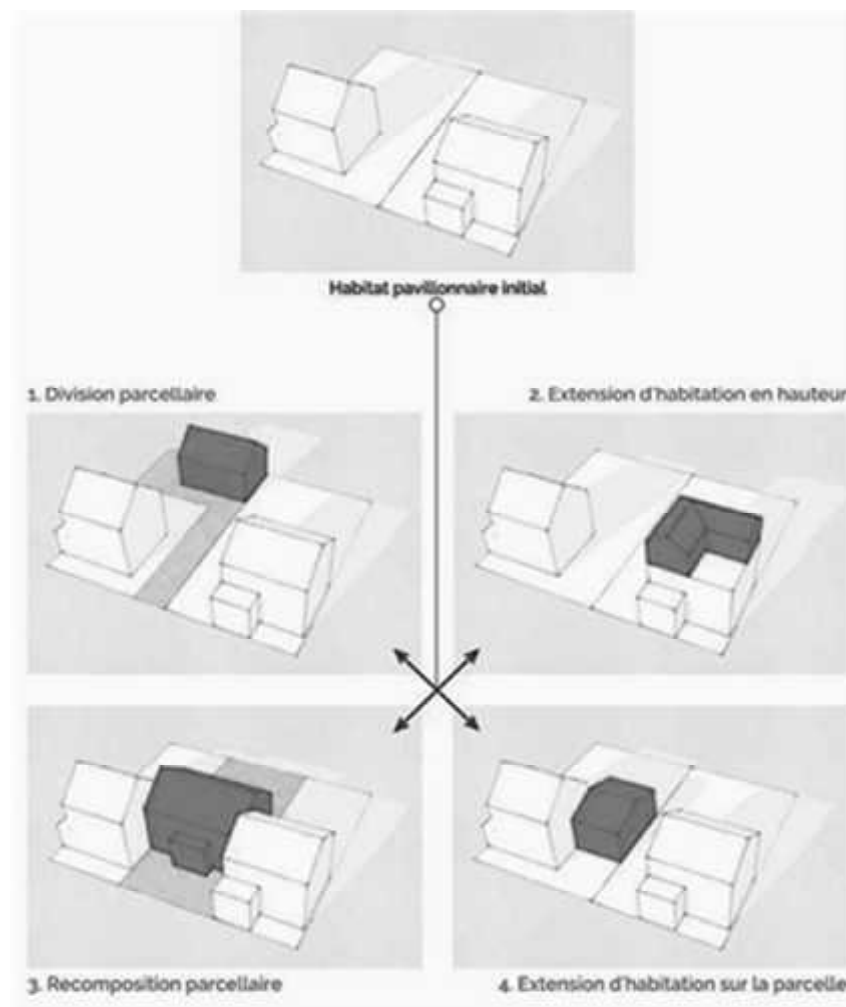


Figure III-1 : Exemples d'aménagement de la démarche *Bimby*.

Source : (Maréchal, 2015), p. 74

Les études explorent les possibilités d'aménagement de la parcelle par le biais de fiches maquettes. Ces outils innovants servent d'appui pour la commune qui peut par la suite

décider de l'inscrire au Plan Local d'Urbanisme afin de produire un projet communal cohérent (Maréchal, 2015 : 74).

Cette démarche a mis en évidence les risques d'une densification qui s'opère au « coup par coup », exclusivement au gré des initiatives individuelles. Elle donne la possibilité à la collectivité d'accompagner les transformations et les densifications. En revanche, la commune doit être attentive car si le phénomène prend trop d'ampleur, il peut atteindre les limites de capacité des infrastructures existantes en termes de réseaux, voiries et stationnements. Dans ce sens, le dispositif *Bimby*, constitue un outil d'appui pour les collectivités, permettant le contrôle, l'encadrement et l'accompagnement des projets de densification pour les intégrer dans un projet communal. L'objectif est de limiter la détérioration de la qualité de vie du quartier et sa cohérence dans les limites et les capacités de charges des réseaux d'assainissement, routiers et énergétiques.

Que ce soit pour des raisons écologiques, de rationalité des services publics ou d'optimisation foncière, les gestionnaires des villes, et les urbanistes, s'accordent aujourd'hui pour dénoncer les méfaits de la périurbanisation et soutenir la nécessité de revenir à des formes d'habitat et de ville plus « compactes ». Pour le cas du modèle pavillonnaire, l'objectif est d'optimiser le foncier des tissus d'habitat individuel. Des propositions sont faites à deux échelles pour renouveler des espaces périphériques (Thomas, 2012 : 15). À l'échelle du quartier, pour la densification se fait par remplissage des espaces libres en reliant le bâti discontinu et en surélevant le bâti (Figure III-2).

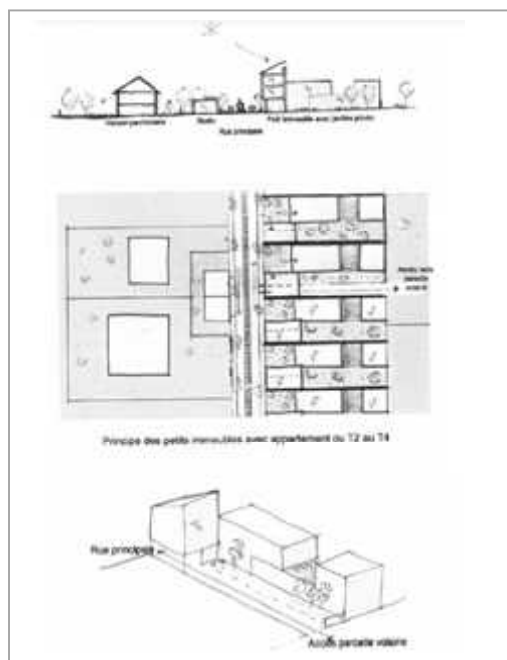


Figure III-2: Mutabilité du tissu périurbain

Source : (Thomas, 2012) p.16

Comme le souligne Eric Charmes (La revue foncière, 2014 : 21), la démarche Bimby répond certes, à la densification des lotissements pavillonnaires mais ne prend pas en charge leur diversification fonctionnelle. Il convient alors de travailler sur la mixité fonctionnelle de ces espaces souvent monofonctionnels en y introduisant des services (Thomas, 2012 :15). Renouveler et densifier le périurbain, revient à s'intéresser aux modes de déplacement et de stationnement en les diversifiant et en les optimisant.

Sur le plan réglementaire, les divisions parcellaires opérées par les propriétaires dans les lotissements d'habitat individuel, sont recevables par la collectivité, tant qu'il y a suivi de la réglementation (taille/retrait/hauteur). En revanche, les communes qui subissent des pressions foncières importantes, et une urbanisation accélérée se trouvent quand même dans l'obligation d'assumer la charge des raccordements de nouvelles constructions aux différents réseaux et de l'environnement. Il se pose alors la question du bénéfice de la division-construction pour la commune ?

La division parcellaire comme mesure réglementaire peut certes, répondre substantiellement à une offre de constructibilité et de logements dans un contexte de rareté du foncier urbanisable, mais pose d'un côté pour la commune, la question du financement des raccordements des constructions nouvelles, en termes de création réseaux d'eau, d'assainissement et d'énergie. D'un autre côté, cette mesure réglementaire expose le site à la capacité réelle des infrastructures en place, soit à la sa capacité de charge ainsi qu'à son seuil de tolérance (Berezowska-Azzag, 2012).

Selon Dias, Langumier et Demange (2008), le modèle pavillonnaire est dominé par la maison individuelle. Cette dernière doit susciter la réflexion sur les formes urbaines induites par le processus de mutation. Prendre en en compte la taille des ménages, leurs nouveaux besoins, revient à considérer des facteurs déterminants pour repenser les formes urbaines, dans leur diversité, leur densité et leur compacité (Dias et al., 2008).

Éric Charmes (La revue foncière, 2014 : 21), souligne que :

« ... Pour juger de l'opportunité de la densification, il faut tenir compte des projets d'infrastructures à proximité, des polarités commerçantes, de la morphologie urbaine existante, etc. Autrement dit, un projet de densification doit se moduler en fonction des enjeux territoriaux locaux »

Le pari ne peut être gagné que si l'on porte la priorité sur l'organisation et le contrôle de la périurbanisation en ne niant pas la demande d'une partie des habitants, mais en la prenant en compte et en l'adaptant par des formes d'habitat et des formes urbaines adaptées.

III-7.3. Densification des quartiers de la gare

En France, le dispositif législatif²⁵ incite à la densification des secteurs proches des transports collectifs. De ce fait, l'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers y est clairement affiché dans les documents d'urbanisme (Scot, PLU) qui en sont les principaux outils. La loi définit des secteurs dans lesquels les PLU doivent imposer une densité minimale de construction. Il s'agit ainsi de prévoir une urbanisation dense à proximité immédiate d'une gare ou d'un transport collectif en site propre. La croissance des villes se fait donc tout naturellement le long des axes de transport existants, densifiant la zone des grands axes de communication.

Ainsi, l'intervention des transports dans l'aménagement des territoires provoque plusieurs effets sur les valeurs foncières. Souvent, la création d'emplois se fait autour des pôles importants de transport (gare, commerces). Pour rentabiliser les transports en commun, il convient de densifier au maximum le foncier aux alentours ce qui correspond finalement aux objectifs retenus : limiter la consommation foncière pour le développement durable et maîtriser le marché immobilier en augmentant la charge foncière.

La recherche documentaire sur la densification des quartiers situés à proximité des transports en commun, sont très porteurs. Pour mieux maîtriser l'évolution de leur forme urbaine, l'exemple du quartier pavillonnaire d'Avrillé, en banlieue d'Angers, est illustratif (Charmes, 2014 : 6)²⁶. Situé à côté d'un aéroport, qui a cessé son activité en 1998, la municipalité d'Avrillé décide de récupérer l'assiette foncière libérée par l'aéroport pour mener une opération de requalification et de densification. Le projet portait sur un éco-quartier de 5 000 logements. En plus de la politique de densification affichée dans les documents de la planification, la municipalité a décidé de requalifier en boulevard urbain la voie de circulation séparant le quartier pavillonnaire de l'écoquartier. Cette requalification s'est accompagnée de l'implantation d'un tramway.

Le plan local d'urbanisme favorise la densification. Le projet de la municipalité visait de faire disparaître les maisons individuelles situées sur le boulevard pour les remplacer par des immeubles hauts et commerces en rez-de-chaussée. Pour ce faire, la municipalité a commencé par les acquisitions possibles des maisons situées sur le boulevard. La municipalité a ensuite procédé au portage foncier qui a duré plusieurs années, le temps que le projet de tramway se

²⁵ La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement Grenelle 2, présente de nouvelles mesures en faveur de la densification.

²⁶ La transformation des quartiers pavillonnaires en question Eric Charmes.
Disponible sur le lien : <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01170642/document>

concrétise et que des projets d'habitat collectif prennent forme. Cette démarche comme le fait remarquer Eric Charmes, a permis de contrôler l'évolution du tissu urbain. la municipalité a choisi d'informer les habitants de son projet communal. De ce fait, les propriétaires ont progressivement accepté de vendre leurs maisons. Ceci a permis à la collectivité de concrétiser son projet, en construisant des immeubles d'habitat collectif avec des linéaires commerciaux. La démarche a le mérite de mettre en œuvre un projet sans engager des procédures juridiques lourdes comme l'expropriation (Charmes, 2014 : 7).

Conclusion

En s'appuyant sur une recherche documentaire, nous avons distingué une diversité des politiques de densification. A l'échelle locale, ces politiques peuvent être volontaristes, où la densification est politiquement affichée au niveau du plan d'aménagement et par le biais des outils règlementaires. En plus d'être volontaristes, les politiques mises en place peuvent être interventionnistes en initiant des négociations avec les acteurs privés, en participant aux acquisitions foncières ainsi qu'au portage foncier dont la finalité est de concrétiser le projet communal. Elles sont dites malthusiennes, quand la commune s'oppose à la densification et bloque tout développement du tissu par le biais du règlement, en vue de préserver une partie de son territoire. Toutefois, il arrive que les politiques soient contradictoires, quand les particuliers mettent en œuvre la densification sans que la commune ait en parallèle une action explicite de densification exprimée dans son projet politique. Dans chacun des types de politiques de densification évoqués, intervient un réseau d'acteurs publics et privés qui opèrent dans un système local particulier de relations et produisent des formes urbaines diversifiées.

Cette recherche documentaire croisée avec notre travail de terrain pour le cas de ville algérienne, nous ont permis de comprendre et d'identifier un réseau d'acteurs privés de la densification mais aussi, les motifs qui les animent à mener des opérations de densification. Contrairement au projet de renouvellement et de densification menés par l'acteur public, la densification du secteur privée ne fait pas intervenir d'aménageur urbain, d'architecte qui coordonne les projets ponctuels ou de maître d'œuvre urbain, qui puisse réguler les décisions. Ceci explique en partie la disparité et l'hétérogénéité des formes urbaines et architecturales produites.

Aussi, nous avons établi un rapport entre les évolutions récentes des législations étrangères

et la stratégie de densification mise en place à l'échelle des parties centrales urbanisées de la ville, ou encore par des projets de densification autour des gares ; mais aussi dans le péri-urbain et le secteur des tissus pavillonnaires.

Conclusion de la première partie

La recherche documentaire nous a permis d'appréhender la notion de renouvellement urbain, dans sa dimension des politiques publiques mais aussi dans son cadre spatial.

Au regard de l'approche instrumentale et opérationnelle, le rôle des politiques de renouvellement urbain est d'apporter des réponses aux enjeux urbains par des actions spécifiques sur le terrain. La dimension environnementale du renouvellement urbain fait ressortir deux modèles de production de l'espace urbain : l'un extensif jugé responsable de l'étalement urbain et l'autre recentré sur l'intérieur des tissus urbains constitués, pour contrer un mode de développement urbain consommateur d'espace. Ces deux modèles peuvent coexister par complémentarité, prônant la gestion rationnelle des espaces et la maîtrise foncière.

Dans cette nouvelle optique de d'un urbanisme de reconversion urbaine, les politiques publiques doivent agir par anticipation. Dans ce processus, l'exercice de la planification traditionnelle basée sur la programmation prévisionnelle, se dote de la dimension prospective urbaine qui réclame une gamme d'outils et un système d'organisation de la démarche que les instruments de la planification urbaine et territoriale doivent véhiculer. Cette nouvelle démarche de la planification, se construit sur les échanges d'idées par l'inclusion de toutes les parties concernées fédérant ainsi l'« intelligence collective ».

A l'échelle locale, les politiques publiques sont diversifiées. Elles gagneraient à être volontaristes et interventionnistes pour s'impliquer d'avantage dans les travaux que réclame le projet communal.

Selon le type de politiques publiques, intervient un réseau d'acteurs publics et privés qui organisent leurs rapports de force dans un système local particulier. La recherche documentaire nous a aidé à prendre conscience que dans le cas du projet de densification menée par l'acteur privé, un profil important est absent dans la chaîne de production des formes urbaines. Il s'agit de l'architecte aménageur qui s'occupe de la coordination des projets ponctuels. Ce profil s'apparente aussi au maître d'œuvre urbain, dont la tâche est de réguler les décisions. L'absence de ce profil dans le cas de la ville algérienne, explique en partie, les formes disparates et hétérogènes produites dans le contexte d'une densification

privée.

Aussi, nous avons établi un rapport entre les évolutions récentes des législations étrangères et la stratégie de densification mise en place à l'échelle des parties centrales urbanisées de la ville, ou encore par des projets de densification dans le péri-urbain et le secteur des tissus pavillonnaires. La législation en vigueur dans les pays étrangers, incite à la densification autour des gares et des transports collectifs. Ainsi, et comme la souligné Eric Charmes (2014), la pertinence de la densification se structure par la centralité et le projet urbain en prenant en compte les projets d'infrastructures de proximité, des polarités commerçantes, de la mixité fonctionnelle et de la morphologie urbaine existante. L'auteur nous fait remarquer que le projet de densification doit se moduler en fonction des enjeux territoriaux locaux.

Pour la ville algérienne, l'indisponibilité du foncier urbanisable est devenue une préoccupation courante. Les politiques urbaines locales par le biais de leurs instruments d'urbanisme, expriment alors, clairement leurs objectifs quant à la limitation de l'étalement urbain, privilégiant les opérations de densification. La densification en tant que utilisation rationnelle du sol est nécessaire, mais la commune dispose-t-elle d'outils fonciers, réglementaires et financiers pour mener une politique de densification urbaine ?

Nous y reviendrons dans la troisième partie de la thèse pour plus de développements.

**DEUXIEME PARTIE : LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA DENSIFICATION
DANS LE CHAMP DE L'AMENAGEMENT**

IV. Renouvellement et densification urbaine : Éléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

Introduction

Dans les chapitres précédents, nous avons essayé de traiter sur le plan théorique, les aspects conceptuels du renouvellement urbain, et nous avons identifié l'ensemble des territoires à enjeux auxquels il se rapporte, il s'agit dans ce paragraphe d'aborder le renouvellement dans sa dimension opératoire. Nous nous basons sur une recherche documentaire qui met en avant les travaux ayant trait aux difficultés de concrétisation sur le terrain des opérations de renouvellement et de densification. Parmi ces recherches, celles de Cerema 2013-2016, et celles de Thierry Vilmin¹ (2015) qui cite la contrainte du temps long que réclament ces opérations notamment lors de la phase des mobilisations foncières. Vincent Renard²(2011), revient sur la contradiction entre les objectifs affichés de la densification et le dispositif législatif et réglementaire. Pour le développement de ce paragraphe, nous nous référons aux travaux de Noémie Thomas (2012) pour décrypter les contraintes et les leviers d'action à la mise en œuvre du renouvellement urbain et la densification.

IV-1. Éléments de controverses à la mise en œuvre du renouvellement urbain

La recherche documentaire révèle que dans la phase opérationnelle, les opérations de renouvellement et de densification urbaine sont confrontées à de nombreuses contraintes pouvant se situer à plusieurs niveaux.

IV-1.1. La mobilisation foncière : une controverse de temps

Le foncier en tant que support pour l'urbanisation qu'il soit de propriété publique ou privée, demande d'être mobilisé pour en faire usage. Thierry Vilmin (2015 : 18-21), évoque les contraintes qui peuvent être posées lors de la mobilisation foncière pour les opérations d'aménagement urbain. Entre autres, il souligne la contrainte de temps et prétend que la durée de mobilisation est courte quand le foncier est simple, soit appartenant à un seul propriétaire (Vilmin, 2015 : 21).

¹ Thierry Vilmin : « Les filières de l'aménagement. Le choix des opérateurs et des outils » dans La revue foncière juillet-août 2015 • n° 6. Lien : http://base.citego.org/docs/rf6_vilmin.pdf

² Vincent Renard, « Grenelle II : la fin de l'étalement urbain ? », Métropolitiques, 6 juin 2011. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Grenelle-II-la-fin-de-l-etatement.html>

Pour la mobilisation foncière, les études de Certu (2013)³, souligne que mobiliser le foncier nécessite tout un « processus de vente ». Rappelons que ce processus est précédé du travail d'identification du foncier mutable, puis celui de la mise en place des dispositifs juridiques nécessaires aux acquisitions, et enfin le temps pour la vente et pour mener les négociations avec les détenteurs du foncier et particulièrement avec le foncier de propriété privée. Dans le cas où le foncier est public, les acquisitions foncières réclament à leur tour du temps pour que les démarches administratives de désaffectation et de déclassement du foncier se fassent avant de le mettre à la disposition des porteurs de projets (Certu, 2013 : 5-7)

IV.1.2. Dispositif législatif et politiques urbaines : des objectifs contradictoires

Vincent Renard⁴ (2011), dans son article intitulé : « Grenelle II : la fin de l'étalement urbain ? » souligne la contradiction qui peut exister entre les objectifs affichés de la densification et le dispositif législatif et réglementaires.

L'auteur cite le cas de la loi Grenelle qui affiche clairement la politique de densification à promouvoir dans les villes françaises, et des choix politiques qui autorisent la poursuite de l'étalement urbain. Selon l'auteur, l'antinomie apparaît d'une part, entre la volonté de lutter contre l'étalement urbain et d'autre part, à la présence de dispositifs financiers et fiscaux comme les aides et les prêts bancaires à faible taux, favorables à la construction neuve en périphérie plutôt qu'à la densification et au renouvellement urbain (Renard, 2011 : 2). Aussi, l'auteur souligne la contradiction le dispositif législatif favorable au renouvellement urbain et l'insuffisance du « pouvoir foncier » comme élément central pour le mettre en œuvre sur le terrain par les collectivités locales. Cette question est cruciale selon Vincent Renard, qui poursuit en soulignant les trois armes décisives que devrait utiliser la collectivité pour acquérir ce pouvoir foncier : le plan local d'urbanisme le permis de construire et l'utilisation du DPU (droit de préemption urbain), (Renard, 2011 : 2).

Sur le terrain, Noémie Thomas fait état de municipalités françaises qui d'un côté, prônent la densification des espaces, mais de l'autre côté, imposent par le biais de leurs règlements des

³ Voir « Mobilisation et valorisation du foncier public » Certu collection références n°137
URL : http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/Mobilisation-Foncier-2611_cle21914c.pdf

⁴ Vincent Renard, « Grenelle II : la fin de l'étalement urbain ? », Métropolitiques, 6 juin 2011.
URL : <http://www.metropolitiques.eu/Grenelle-II-la-fin-de-l-etatement.html>

IV. Renouvellement et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

hauteurs maximums pour les surfaces bâties et des surfaces minimums pour les espaces verts et le stationnement. Donc la loi Grenelle bien qu'elle vise la maîtrise de l'urbanisation, elle trouve des difficultés pour sa mise en œuvre sur le terrain (Thomas, 2012).

Le cas de l'Algérie, illustre significativement ce paradoxe. En effet, depuis 1990, le dispositif législatif algérien prône la rationalisation du foncier et la lutte contre les extensions urbaines démesurées des villes, en revanche, les règlements des instruments d'urbanisme ne s'alignent souvent pas avec les objectifs de la loi (Saharaoui et Bada, 2021).

IV-1.3. Une multitude d'acteurs : des conflits d'usage et d'intérêt

Dans la phase opératoire de l'aménagement urbain, de renouvellement et de densification urbaine intervenir une panoplie d'acteurs. Ces derniers peuvent représenter les institutions, les professionnels de l'aménagement urbain, les propriétaires fonciers et l'ensemble de la société civile. L'intégration de tous ces acteurs peut engendrer des conflits d'usage mais aussi des conflits d'intérêt (Thomas, 2012: 31). Dans leur système de relations ces acteurs emploient des stratégies, ils peuvent être antagonistes ou des alliés.

Renouveler et densifier, c'est apporter des transformations sur les tissus constitués, autrement dit des tissus urbains habités et socialement vécus. Ceci suscite parfois l'interaction d'une multitude d'acteurs. Ces conflits peuvent être de diverses natures, ils émanent des acteurs privés-privés comme d'acteurs publics-privés.:

Des conflits d'acteurs publics - privés, comme pour une collectivité qui n'arrive pas à s'entendre avec un porteur de projet privé, pour la réalisation d'un projet donné. Ce dernier peut ne pas correspondre aux accords initiaux des deux parties en termes d'implantation ou de typologie par exemple.

D'autres désaccords entre acteurs privés-privés, apparaissent avec les projets de densification d'un quartier résidentiel. Les habitants ne sont pas toujours insensibles aux transformations de leurs quartiers, surtout dans le cas de constructions avec hauteur et son impact sur l'ensoleillement, l'éclairage et le vis-à-vis. Cette situation est à l'origine de conflits entre les habitants et le promoteur immobilier. Des plaintes peuvent être déposées par les habitants. Ces derniers font parfois recours aux associations pour appuyer leurs revendications. Ces associations formées de propriétaires, d'habitants ou d'usagers, forment des groupes de pression en s'opposant à certaines actions urbaines. Les oppositions engendrent souvent des blocages des projets avec des surcoûts financiers en rapport avec la durée prolongée du projet. Ces désagrément gagneraient à être évité, moyennant un travail

d'anticipation initié par la collectivité et au service de toutes les parties concernées.

IV-1.4. Le partenariat : des difficultés de coopération

L'engagement du partenariat sur le terrain, peut ne pas aboutir. Ceci revient à plusieurs facteurs dont on peut citer les difficultés de coopération entre les autorités locales et centrales, les différences d'opinion qui découlent des divers profils des professionnels, la multiplicité des administrations dont le projet dépend, les difficultés et la rigidité dans la traduction et l'application des règlements concernant le financement des investissements, les lenteurs de la bureaucratie et la corruption. En revanche, étant donné la diversité des situations des opérations de renouvellement urbain, l'analyse du montage financier nécessite de travailler sur un cas d'étude qui permettrait de mieux saisir un enseignement et un retour d'expérience pour les collectivités et leurs différents services.

IV-1.5. La rétention foncière : une dureté foncière à anticiper

Une autre contrainte à la mise en œuvre du renouvellement et la densification urbaine, se situe au niveau de la rétention foncière. Nous développons ce paragraphe en référence à une étude⁵ intitulée « Approches de la rétention foncière dans le Pas-de-Calais », réalisée par le Cerema en 2016 mais aussi en nous référant aux travaux de Martin Bocquet⁶ (La revue foncière, 2017).

Martin Bocquet définit la rétention foncière comme « *une parcelle libre, constructible, et qui n'a pas été aménagée ni vendue récemment* » (La revue foncière, 2017 : 16).

La pratique de la rétention par les propriétaires fonciers privés, constitue un des principaux freins aux aménagements et aux opérations de renouvellement urbain et de densification. Vu l'importance de la controverse que peut constituer la rétention foncière dans la mise en œuvre du renouvellement urbain et la densification, nous allons volontairement lui accorder plus de développement dans ce paragraphe, afin d'explorer les motifs qui poussent les propriétaires à la rétention, mais aussi nous étudions les outils qui peuvent être utilisés au niveau local, pour limiter la rétention foncière.

⁵ Cerema 2016. « Approches de la rétention foncière dans le Pas-de-Calais », Cerema 2016, disponible sur le lien:
https://www.cerema.fr/system/files/documents/2017/07/retention_fonciere_ddtm62_rendu_final_light_cle0411ca.pdf

⁶ Martin Bocquet. « Un important gisement mal diagnostiqué. La rétention foncière ». La revue foncière n° 20, 2017 pp. 16-18

Etudier la rétention foncière c'est accorder toute l'attention pour le décalage qui existe entre le foncier constructible en théorie et le foncier construit en réalité, (La Revue foncière, 2017 : 16).

IV-1.5.1. Identification des motifs de la rétention foncière

La rétention foncière est pratiquée par les propriétaires, se manifeste par la réticence voire l'inertie de ces derniers à s'engager dans une transaction foncière à court ou à moyen terme (Anfrue et al., 2016 : 93). Pour l'identification des motifs et des profils d'acteurs qui pratiquent la rétention foncière, on se réfère aux travaux de Martin Bocquet (La Revue foncière, 2017), ainsi qu'aux études menées par Cerema (2013)⁷ et celles de Cerema (2016). L'étude montre qu'il est possible de distinguer les acteurs privés qui détiennent la ressource foncière urbanisable.

1. le petit propriétaire, qui s'abstient de vendre sa parcelle tant que les conditions du ne lui conviennent pas.

2. le grand propriétaire privé, qui détient un nombre important de parcelles exerce un pouvoir de marché du fait de son monopole ou de l'oligopole⁸ en espérant de décrocher le gros lot de vente.

3. les opérateurs fonciers et immobiliers, s'intéressent à la charge foncière acceptable et la faisabilité de l'opération d'aménagement.

Des auteurs comme Vincent Renard (2009), cité par Cerema (2013), souligne que la rétention foncière par les acteurs privés est un acte rationnel, de nature économique et comme une stratégie d'investissement. D'après Vincent Renard cité par Cerema (2013) : « ... à l'exception de quelques tissus urbains saturés, par exemple celui de la ville de Paris intra-muros, il existe un gisement important de terrains techniquement et juridiquement urbanisables que les propriétaires ne veulent pas vendre » (Cerema, 2013 : 11). Pour Martin Bocquet (La Revue foncière, 2017 : 17), au-delà des motifs économiques souvent évoqués dans la rétention foncière par l'acteur privé, d'autres motifs relèvent d'un phénomène naturel mais aussi de raisons psycho-sociales. Plusieurs raisons peuvent expliquer la rétention de la part des propriétaires. Le foncier détenu par son propriétaire peut provenir d'un héritage

⁷ Cerema 2013. « Identifier et comprendre la rétention foncière ». DREAL, décembre, Cerema 2013. https://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/DREAL-PaysLoire_Identifier_Comprendre_RetentionFonciereOct2013.pdf

⁸ Petits nombre d'offreurs.

IV. Renouveau et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

familial et dans ce cas il a une valeur sentimentale ou symbolique. Le bien foncier peut également avoir une valeur patrimoniale ou une valeur d'usage. Dans ce dernier cas, le terrain est utilisé comme un jardin planté, un potager ou même réservé pour une extension. La rétention foncière a également une connotation spéculative (Cerema 2016 : 10). Selon certains auteurs, cette approche est très réductrice, mais, a le mérite de rappeler que le foncier est avant tout un bien économique, nécessitant une approche mettant en avant des facteurs plus sociologiques. Vincent Renard (1998), considère que la rétention du terrain par le propriétaire, dans une phase de hausse des prix immobiliers, est un comportement économiquement rationnel. Selon l'auteur, l'information sur les marchés immobiliers et fonciers est imparfaite : il existe une asymétrie informationnelle entre les acteurs du marché. L'auteur qualifie à ce titre, ces marchés d'« opaques ». Cela entrave l'observation des marchés par les acteurs mais aussi de manière globale, par la société civile et publique (Renard, 1998).

Le prix du foncier augmente avec le temps et en fonction de sa situation sur le marché et de ses particularités. Ainsi, le propriétaire décide de vendre dans le cas d'une anticipation de baisse de prix ou choisir la rétention dans le cas d'une anticipation de hausse de prix (Cerema, 2016).

Le règlement impacte la valeur du prix du foncier selon qu'il soit constructible ou non. Ainsi, le classement de parcelle constructible, incite le propriétaire à vendre. Alors que l'anticipation d'un éventuel classement pousse le propriétaire à pratiquer la rétention (Cerema, 2016). Ces pratiques peuvent s'atténuer si au niveau des collectivités locales, des associations de propriétaires fonciers sont installées pour participer et émettre leur avis dans les conseils municipaux.

Enfin, la recherche documentaire nous permet de synthétiser les principaux motifs à la rétention foncière développés dans le paragraphe (Tableau IV-1).

Valeur d'usage	Servir pour le propriétaire comme potager pour s'autoalimenter Pour une éventuelle extension future Pour un usage productif (investissement par rendement) Pour louer ou pour revente avec plus-value. Par besoin de liquidité ou situation d'urgence.
Valeur d'échange	Garder le foncier pour l'échanger éventuellement contre un autre bien physique
Valeur symbolique	Le foncier comme patrimoine familial Un legs d'un Héritage avec une logique économique de transmission

IV. Renouvellement et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

Valeur matérielle	Beaucoup d'acheteurs ne souhaitent pas revendre. La valeur physique du bien emporte sur la valeur immatérielle (placement bancaire, actions) Ces pratiques relèvent du comportement des propriétaires qui demandent des études psycho-sociales (Martin Bocquet, 2017).
Marché foncier local	Le monopole de la localisation et de la taille du foncier pour intéresser les acheteurs potentiels.

Tableau IV-1 : Motifs de la rétention foncière.

Source : Synthèse élaborée par l'auteur à partir des travaux de Martin Bocquet (La Revue foncière, 2017), Cerema 2013-2016.

IV-1.5.2. Outils limitatifs de la rétention foncière : expériences étrangères

Vu l'importance de la rétention foncière comme contrainte majeure à la mise en œuvre du renouvellement urbain et la densification, nous allons nous baser sur l'étude de Cerema⁹ (2016 : 18) pour synthétiser les outils dissuasifs à la rétention foncière au niveau local.

- Un des outils utilisé pour dissuader le propriétaire de retenir son terrain est la taxation pour sous densité. Sur le terrain, ce levier n'a que peu d'effet sur la rétention surtout dans le cas où le propriétaire accorde à son bien foncier et immobilier une valeur symbolique.

- Les fluctuations des valeurs économiques du terrain. La révision par anticipation du POS pourrait être un prétexte pour modifier le zonage et le classement ou le déclassement des terrains du secteur constructible (Cerema 2016). Une modification du zonage rendant le terrain dans une zone d'habitat collectif peut inciter à la vente.

- La collectivité peut user de ses droits juridiques pour acquérir les terrains afin de développer les projets de son territoire communal.

-L'acquisition amiable du terrain est un levier qui nécessite une démarche proactive de la part de la collectivité. Cette dernière, sollicite le propriétaire pour la vente de son terrain.

-Le droit de préemption où la collectivité est prioritaire pour l'acquisition du terrain au nom de l'intérêt général. Cette mesure s'applique pour les propriétaires désireux de vendre leurs terrains et non pas dans le cas d'une rétention foncière (Cerema 2016 : 18).

-L'expropriation pour utilité publique est une procédure qui s'applique pour tous les propriétaires ayant des terrains situés dans les périmètres d'intervention de la commune.

⁹ Cerema 2016. Lien :

https://www.cerema.fr/system/files/documents/2017/07/retention_fonciere_ddtm62_rendu_final_light_cle0411ca.pdf

IV. Renouveau et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

Cependant, il est à noter que ces procédures nécessitent une connaissance approfondie du foncier et de ses propriétaires (Cerema, 2016). Aussi, les collectivités locales doivent avoir les moyens financiers nécessaires à l'achat de ces terrains. Dans ce sens, le recours au partenariat public-privé s'avère concluant pour la faisabilité économique de l'opération (Saharaoui et Bada, 2021). La commune peut constituer des réserves foncières, dans le but de démarrer des projets de construction. Ainsi, la stratégie foncière est basée sur une connaissance approfondie du foncier sur la base d'analyses qualitatives et une anticipation du marché local. L'approche inclusive des propriétaires fonciers dans les projets de la commune s'avère nécessaire, mais surtout, la commune doit s'assurer des moyens financiers pour mener sa politique (Cerema, 2016).

- Possibilité d'acquérir les parcelles abandonnées par leurs propriétaires. La mise en place d'une procédure d'expropriation simplifiée peut être appliquée. En France, cette procédure est applicable au niveau local, en vue d'acquérir ces parcelles. La collectivité peut saisir les biens sans maîtres, moyennant un travail en amont. Une liste des parcelles n'ayant pas de propriétaires connus doit être établie et arrêtée annuellement par le préfet (wali), qui la transmet aux élus concernés. De tels outils restent exceptionnels, mais peuvent résoudre ou dénouer quelques situations.

La rétention foncière est donc un phénomène complexe et multiple. Comme nous avons pu le constater ci-dessus, elle diffère selon les profils de propriétaires. Des outils dissuasifs peuvent être mis en place pour atténuer le phénomène de la rétention du foncier. La stratégie foncière est donc tout indiquée pour anticiper ces comportements qui ralentissent le flux du stock foncier et immobilier. Pour récapituler les données de notre recherche, nous synthétisons sur le tableau ci-dessous, les motifs et les outils limitatifs de la rétention foncière (Tableau IV-2).

Nous retenons particulièrement dans le tableau ci-dessus, que la rétention foncière est un enjeu d'aménagement durable, pour lutter contre ce phénomène, l'action proactive des pouvoirs publics est nécessaire. Ce qui nous ramène à nous questionner sur les pratiques des documents d'urbanisme ? En effet, dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme, un diagnostic fiable de la rétention foncière n'est que rarement présent. Les raisons de la rétention foncière sont à analyser au cas par cas pour pouvoir agir de manière précise et ciblée. Il y a lieu donc de tenir compte de la quantité du foncier constructible mais aussi quantifier le foncier qui ne sera pas construit. Ce travail de quantification doit être mené dans les documents d'urbanisme.

IV. Renouvellement et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

Tableau IV-2 : La rétention foncière : motifs et outils limitatifs.
Source : Synthèse élaborée par l'auteur à partir des travaux de Cerema 2013 et Cerema 2016.

La rétention foncière	
Motifs	Outils limitatifs/Collectivité
<p>Valeur d'usage</p> <p>Potager pour s'autoalimenter, extension future, usage productif (investissement par rendement) Apport de gain par location ou par revente avec plus-value.</p> <p>Valeur d'échange</p> <p>Garder le foncier pour l'échanger éventuellement contre un autre bien physique.</p> <p>Valeur symbolique</p> <p>Le foncier comme patrimoine familial, un legs d'un héritage avec une logique économique de transmission</p> <p>Valeur matérielle</p> <p>Beaucoup d'acheteurs ne souhaitent pas revendre. La valeur physique du bien emporte sur la valeur immatérielle (placement bancaire, actions... Ces pratiques relèvent du comportement des propriétaires (études sociologique)</p> <p>Marché foncier local</p> <p>Le monopole de la localisation et de la taille du foncier pour intéresser les acheteurs potentiels.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'observation, la connaissance approfondie du foncier (analyse qualitative) ; ▪ Connaissance des propriétaires fonciers (fichier des propriétés/ Cadastre) ; ▪ Association des propriétaires fonciers dans le Projet Communal et la prise de décision ; ▪ Connaissance et anticipation du marché foncier local ; ▪ Stratégie foncière (faire connaître le projet de la collectivité avant même l'acquisition du foncier) ; ▪ Augmentation des charges (taxes) du foncier dans les zones tendues (pression foncière) ; ▪ Taxation (majorée) pour sous densité dans les zones stratégiques (centralités urbaines) ; ▪ Connaissance/Identification du bien vacant (foncier/immobilier) et taxation de la vacance ; ▪ Modification du zonage (Classement /déclassement) ; ▪ Zonage limitatif (projets publics/ services) ; ▪ Acquisitions foncières /réserves foncières (droits juridiques) ; ▪ Moyens financiers pour les acquisitions foncières (Partenariat Public/Privé).

Pourtant, une stratégie foncière, basée sur un diagnostic fiable, de connaissance fine des dynamiques immobilières par une observation ciblée; une négociation en amont des possibilités de vente avec les propriétaires fonciers; l'applicabilité des droits juridiques, comme le droit de préemption et l'expropriation mais aussi les outils d'incitation comme les taxes qui permettent d'agir en cas d'absence d'accord préalable.

En Algérie, vu l'importance du foncier privé il serait intéressant d'étudier le phénomène de

la rétention foncière et voir dans quelles mesures elle peut être limitée. Nous lui réservons un développement dans la partie III de la thèse.

IV-1.6. La dimension économique du renouvellement urbain et la densification

Un autre paradoxe, et pas le moindre, se situe au niveau des coûts et la rentabilité de la densification. De nombreuses études se sont penchées sur la dimension économique de la densification et du renouvellement urbain pour expliquer les choix des acteurs envers une urbanisation dense ou au contraire en diffus.

Selon Anastasia Touati¹⁰ (2015), la plupart des études concluent que l'étalement urbain revient plus cher à la collectivité qu'une urbanisation dense, orientée vers les tissus constitués. Des chercheurs comme Guengant (1995), Halleux, Lambotte, Bruck et Beaujean (2003), cités par Touati (2015), évoquent dans leurs études, les coûts élevés que réclament les installations des réseaux divers mais aussi l'inefficacité économique des services à mesure que les distances augmentent avec l'étalement urbain.

Selon Touati (2015), d'autres études montrent que certaines configurations de la densification résidentielle ne sont pas économiques, comparées à la construction résidentielle en extension. Vincent Renard (2011 : 4), cité par Touati (2015), souligne la cherté des logements dans les centres urbains denses, qui pousse la population vers les périphéries lointaines où le coût du foncier est abordable. La densification vise la reconstruction sur le construit des tissus urbains constitués. En revanche, elle nécessite le préalable foncier qui peut constituer une contrainte économique pour le projet (Touati, 2015).

Pour Christian Topalov (1974), cité par Touati (2015), il est question de revenir sur les mécanismes de formation des prix et sur les logiques d'action des opérateurs fonciers et immobiliers face à ces mécanismes. Par exemple, le promoteur vise à réduire la charge foncière pour la rentabilité de l'opération. Pour Thierry Vilmin (2008), cité par Touati (2015), le promoteur part des prix du marché immobilier pour ensuite calculer le prix maximum qu'il peut consacrer à l'achat du terrain. C'est le principe du mécanisme du compte à rebours où le marché foncier est dépendant du marché immobilier.

Selon Touati (2015), le prix du foncier est tributaire de plusieurs paramètres comme la localisation par rapport au centre, sa situation par rapport aux axes de transport en commun, les caractéristiques de la parcelle en terme d'environnement physique et social. D'autre part,

¹⁰ L'auteur propose une analyse de la densification du point de vue économique. Voir l'article intitulé : « Coûts et rentabilité de la densification ». Lien : http://www.citego.org/bdf_fiche-document-61_fr.html

IV. Renouveau et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

Vincent Renard (2011), cité par Touati (2015), souligne l'impact du règlement d'urbanisme sur la formation des marchés fonciers locaux. A titre d'exemple, les prix fonciers fluctuent selon les densités autorisées et les droits de construire pour la parcelle.

Les coûts du foncier ont certes un impact sur le financement des opérations de densification, cependant, d'autres facteurs influents également sur les couts globaux de ce type d'opération. Des chercheurs comme Piron (2007); Castel et Jardinier (2011) cités par Touati (2015), mettent en avant un rapport proportionnel entre les coûts de construction, la densité et la taille de l'opération immobilière. Dans ce sens, les grandes opérations de logements présentent un risque financier dans le montage foncier vue que l'opération demande un capital financier plus important et une incertitude liée au facteur temps que réclame ce type d'opérations.

Concernant les grandes opérations d'aménagement urbain, Thierry Vilmin¹¹ (La revue foncière, 2015 : 19), explique : « *Taille et durée sont corrélées. Plus elles sont importantes, et plus l'incertitude économique, mais aussi politique en cas de changement de municipalité, seront élevées, dissuadant les opérateurs privés de prendre l'initiative* ».

Selon le même auteur, le marché immobilier appréhende également la complexité du foncier. Ce dernier peut être fortement morcelé, squatté ou même pollué. Dans ces cas, la maîtrise foncière prendra du temps pour entamer les négociations et parfois les travaux de dépollution des terrains. Ces situations découragent fortement les opérateurs privés car elles réclament des charges foncières élevées et donc des surcouts pour les revenus des opérations d'aménagement.

Ces considérations mettent en avant l'intérêt de la densification dans sa dimension économique. La commune peut mener une politique volontariste de densification, cette dernière, comme le montre Anastasia Touati, dépend fortement du marché immobilier local. Dans cette logique, Thierry Vilmin, cité par Touati (2015), explique que le modèle économique des professionnels de l'aménagement dans un secteur donné est lié au niveau des prix du bâti neuf ou recyclé sur le marché local. L'auteur distingue trois zones de marché autour des villes centres :

-La couronne éloignée (suburbain) se caractérise par le « marché 3 », les prix pratiqués ne sont pas assez élevés pour encourager l'intervention des opérateurs privés. Ceci laisse une grande manœuvre aux particuliers privés qui construisent leurs maisons individuelles sur des

¹¹ Thierry Vilmin : « Les filières de l'aménagement. Le choix des opérateurs et des outils » dans La revue foncière juillet-août 2015 • n° 6. Lien : http://base.citego.org/docs/rf6_vilmin.pdf

IV. Renouvellement et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

terrains isolés accentuant le phénomène de l'étalement urbain.

-La couronne intermédiaire (périphérie), se caractérise par le « marché 2 ». Cette zone intéresse les opérateurs privés notamment dans le cas de grandes superficies de parcelles.

-La couronne péricentrale (la plus proche de la ville centre), se caractérise par le « marché 1 ». Cette zone intéresse les promoteurs privés qui sont très présents vu que dans ces secteurs, la demande est significative. Cette situation encourage l'intervention des opérateurs privés, car elle leur permet de rentabiliser leurs affaires. Les promoteurs achètent le foncier à des prix élevés, mais ils compensent cet investissement en construisant le maximum de logements et en densifiant. Thierry Vilmin cité par Touati (2015), explique que ces trois zones de marché forment des couronnes successives autour des pôles de centralité. En revanche, ces zones de marché sont instables dans le temps, car elles varient en fonction du marché immobilier.

Aussi, il est intéressant de remarquer que ce modèle est vérifiable sur le cas d'étude de la ville de Blida où, la densification est portée par les opérateurs privés, très présents dans la zone péricentrale. Cette dernière proche du centre-ville, bénéficie des commodités et des services urbains environnants, connaît actuellement une forte dynamique urbaine ainsi qu'une demande sociale. De ce fait, elle attire les investisseurs privés à monter leurs affaires.

Des associations entre les privés se mettent en place pour la vente et l'achat des parcelles, développant parfois des formes de partenariat entre les propriétaires et les promoteurs immobiliers. Nous y reviendrons dans la partie III de la thèse, pour en exposer les contours de ces pratiques urbanistiques.

Cet aperçu nous rend compte que plusieurs éléments de controverses peuvent contribuer à défavoriser la mise en œuvre du renouvellement au profit des facilitations que procure l'urbanisation en extension périurbaine. Cependant la contrainte de taille qui entrave les opérations de renouvellement et de densification urbaine, comparé aux extensions urbaines, c'est principalement la disponibilité foncière dans les tissus constitués. Ceci n'est rendu possible, que dans le cadre d'une démarche anticipative basée sur une politique communale volontariste et interventionniste agissant avec une maîtrise foncière. Cette dernière fait appel à des outils réglementaires urbanistiques de planification, d'aménagement opérationnel et d'acquisition foncière que la commune se doit de mettre en œuvre. En référence à des exemples étrangers, nous développons plus amplement ce propos dans le paragraphe suivant.

IV-2. Leviers d'action à la mise en œuvre du renouvellement urbain: regards croisés

Le recours aux ouvrages généraux traitant de la dimension opérationnelle du renouvellement urbain, mais aussi les différents rapports techniques étrangers, nous ont permis de comprendre et d'identifier un ensemble de leviers d'actions pour agir sur les différentes composantes du projet de renouvellement urbain afin de le mener à bien. Nous essaierons de développer dans ce paragraphe le contenu de ces différents leviers d'actions, ainsi que leurs domaines d'application dans les pays étrangers et en Algérie.

IV-2.1 La mobilisation des acteurs : un préalable pour la réussite du projet de renouvellement et densification

Dans le processus opératoire du renouvellement urbain, les collectivités locales (communes et intercommunalité) constituent un acteur central¹². Elles le sont, en tant qu'initiateurs de projets et d'actions menées sur les tissus constitués. Elles représentent le maître d'ouvrage des opérations d'aménagement urbain. Leur rôle est d'impulser, participer, et suivre le déroulement du processus. Cette responsabilité est partagée et d'autres acteurs comme l'État et ses services déconcentrés jouent un rôle majeur dans le portage de projets et dans le financement du renouvellement urbain (Berezowska-Azzag, 2012).

Concernant les acteurs de la densification urbaine, les communes et intercommunalités se trouvent en première ligne. C'est au niveau des collectivités locales que se mettent en place les documents de planification et les permis de construire. Une stratégie d'aménagement globale avec des objectifs de densité et de qualité urbaine doit être élaborée par les communes et les intercommunalités et intégrés dans les plans d'urbanisme (plan d'aménagement, POS). Des liens doivent être établis entre ces objectifs et leur mise en œuvre dans les règlements associés aux documents d'urbanisme.

A ce niveau, l'articulation du POS avec les instruments supérieurs hiérarchiques est essentielle (Saharaoui et Bada, 2021). A titre d'exemple, les recommandations du PDAU d'imposer des densités minimales selon que le projet de densification se fait dans le tissu existant ou en extension doit impérativement être suivie dans le règlement du POS.

¹² « Réussir le renouvellement urbain, 15 maillons clefs pour la chaîne de mise en œuvre des projets » p.48 Lien : <https://www.fnau.org/wp-content/uploads/2016/03/reussirrenouvellemenrurbain.pdf>

IV. Renouvellement et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

Selon Thierry Vilmin¹³ : « *Face à un projet d'aménagement urbain, les collectivités locales sont confrontées au choix des opérateurs et à celui de la méthode... »*

La complexité et la diversité des opérations de renouvellement urbain, implique une multitude d'acteurs amenés à intervenir et à interagir pour mener à bien un projet. Ces interventions gagneraient à s'acquiescer de la démarche du Projet Urbain, où les différents groupes d'acteurs sont dans une logique de modèle négocié, impulsant les usagers du rang de spectateur à celui de décideur. L'utilisateur n'est plus uniquement le consommateur, il peut se coupler aux associations pour devenir une force motrice du projet, qui peut autant le freiner que lui impulser une dynamique inattendue (Berezowska-Azzag, 2012).

Les acteurs privés disposent d'une place importante, comme les propriétaires, investisseurs et les aménageurs privés, mais aussi les usagers habitants qui représentent les principaux bénéficiaires des projets de renouvellement urbain. La mobilisation des acteurs constituent un préalable pour le montage du projet. Leurs compétences et leurs savoirs faire favorisent la réussite du projet (Berezowska-Azzag, 2012).

La mobilisation des acteurs privés en termes de nombre et de profils, dépend du type d'actions à mener. Ces actions peuvent être effectuées dans le cadre d'une rénovation, réhabilitation ou une densification ; où chaque acteur exerce un rôle et dispose de moyens d'intervention dans le projet de renouvellement.

Dans la perspective de partenariat, les acteurs privés soulèvent les questions liées à la confiance et le risque¹⁴ notamment financier qu'ils peuvent prendre dans ce type d'opérations.

Dans le projet de renouvellement urbain et de densification, les acteurs peuvent s'associer dans une logique partenariale Public-Public, Public-Privé. Quand la coopération se fait entre acteurs Privé-Privé, elle peut résulter d'une initiative publique et faire l'objet de contrats règlementés, comme elle peut relever de l'informel.

Parmi toutes ces formes de partenariat, nous avons choisi de développer particulièrement le partenariat Public-Privé. Cette forme partenariale est directement liée aux opérations de renouvellement urbain et de densification traitées dans la présente recherche et que nous développerons dans le paragraphe suivant.

¹³ Thierry Vilmin : « Les filières de l'aménagement. Le choix des opérateurs et des outils » dans La revue foncière juillet-août 2015 • n° 6. Lien : http://base.citego.org/docs/rf6_vilmin.pdf

¹⁴ « Réussir le renouvellement urbain, 15 millions de clés pour la chaîne de mise en œuvre des projets » p.52 Lien : <https://www.fnau.org/wp-content/uploads/2016/03/reussirrenouvellemenrurbain.pdf>

IV-2.1.1. Le partenariat Public-Privé : Un équilibre « d'intérêts » et une logique « gagnant-gagnant »

Dans le cadre du renouvellement urbain, des opérations de rénovation, de densification et de restructuration nécessitent, la construction de logements, d'infrastructures et d'équipements collectifs qui sont habituellement financés par les collectivités et dont le poids des investissements pèse lourd sur les budgets publics (Berezowska-Azzag, 2012).

Le constat d'échecs de la gestion publique favorise le recours à une autre forme de partenariat où la gestion soit confiée au privé. Aussi, dans un contexte de pression sur les marchés fonciers et immobiliers, de difficultés de disposer de fonds publics, l'acteur public n'est plus en mesure de supporter la charge économique des opérations d'aménagement urbain (Linossier et Verhage, 2009 : 4)¹⁵. Les conditions économiques orientent la conduite des projets d'aménagement urbain et l'acteur public (collectivités locales) vers la recherche d'une alliance avec les acteurs privés (les propriétaires fonciers, les aménageurs, les promoteurs, les investisseurs et les usagers). L'objectif est de monter des opérations qui favorisent la concertation entre les acteurs concernés. Ainsi, le portage des charges financières et opérationnelles sont partagés et cela permet de gagner du temps lors du passage à la réalisation. Souvent, leurs compétences et leurs savoir-faire est garant de la réussite du projet (Linossier et Verhage, 2009).

Ce sont généralement des petites structures immobilières connaissant très bien le territoire et le marché immobilier, qui interviennent dans les secteurs urbanisés vu les opportunités offertes par l'évolution des règlements. En revanche, comme on l'a déjà développé dans les paragraphes précédents, l'offre de grandes surfaces est recherchée par les grands groupes d'opérateurs privés. Ces derniers interviennent dans les secteurs urbanisés et dans le diffus mais préfèrent regrouper et rationaliser leurs implantations pour plus de rentabilité.

La densification urbaine ne doit pas être comprise uniquement dans sa dimension de rentabilité financière et économique et l'acteur privé ne doit pas être le seul à gagner de ces opérations. Densifier, suppose des investissements de la part des collectivités locales pour préparer les parcelles à densifier en termes de réseaux divers et d'assainissement. Le propriétaire gagne en profit en densifiant sa parcelle mais pour la collectivité publique, ça engage des frais en plus.

¹⁵ « La co-production public/privé dans les projets urbains » 23p.
Lien : <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00447534/document>

IV. Renouveau et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

Ceci engage le débat sur l'apport et la contribution du secteur privé aux valeurs ajoutées qui émanent des activités affectées lors du projet de densification par l'acteur privé. Cette contribution du privé est très significative dans une ville présentant un fort pourcentage de propriété foncière privée. Dans ce sens la forme de partenariat public-privé semble être une formule qui rapporte du gain à tous les acteurs. Nous retenons donc, que l'offre publique ne peut suffire d'une façon permanente pour mener des opérations d'aménagement urbain. Les exemples sont nombreux de politiques publiques volontaristes, notamment en faveur du logement à loyer modéré, qui ont conduit à une forme de ghettoïsation sociale et spatiale aussi bien dans les pays développés que dans les pays émergents.

Dans le cadre partenarial, l'intervention des différents acteurs est complémentaire mais distincte. Cela sous-entend des interactions et une lutte pour des objectifs différents (Linossier et Verhage, 2009). L'enjeu de cette lutte est pour chacun, de capter ou de rediriger dans la mesure du possible l'augmentation de valeur qui apparaît souvent en relation avec la réalisation d'opérations d'aménagement, pour permettre la réalisation de ses objectifs. Dans cette perspective partenariale, l'approche structurelle est privilégiée. Elle consiste à inscrire le projet urbain et de renouvellement urbain dans une dialectique entre le contexte, les objectifs, le montage de l'opération et la temporalité (Linossier et Verhage, 2009 : 5).

- Le contexte urbain concerne la localisation du site, son accessibilité, la structure de la parcelle, l'état du marché foncier et immobilier, les dynamiques urbaines, économiques et fonctionnelles (Linossier et Verhage, 2009 : 5).
 - Les objectifs, s'expriment en termes de besoins quantitatifs et qualitatifs, spécifiques aux territoires. Ces derniers peuvent être à l'échelle du quartier, d'une partie de la ville voire de la métropole. Ces besoins sont d'ordre infrastructurel, d'équipements publics, mixités fonctionnelle et sociale, qualité de la forme urbaine et des espaces publics, etc.
- Le montage, prépare la mise en œuvre de l'opération. Il tient compte des outils juridiques pour les acquisitions foncières et détermine le montant des participations et des investissements des intervenants (Linossier et Verhage, 2009 : 5).
- La dimension temporelle permet d'introduire le facteur temps dans le processus de mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain et de densification. Ce processus se veut itératif, dans la mesure où il s'inscrit dans durée à moyen et long terme, pouvant affecter le contenu initial du contexte, des objectifs et du montage des opérations. Ainsi, dans cette logique d'interaction des différents partenaires, le processus de mise en œuvre peut être sujet aux évolutions et aux modifications en termes d'objectifs et de prise de décision. Mais la

IV. Renouveau et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

réalisation de ces objectifs se heurte aux nombreux risques et incertitudes, engendrés par la longue durée et la complexité organisationnelle du processus (Linossier et Verhage, 2009 : 6).

Par ailleurs, la réussite du projet de renouvellement et de densification est tributaire de l'engagement et l'aboutissement du partenariat sur le terrain. D'un autre côté, les potentialités et limites de la mise en œuvre dépend au préalable, de la situation foncière initiale. En effet, le levier foncier, l'état de la propriété foncière et de la structure parcellaire qui caractérisent le site d'intervention, impactent fortement la faisabilité des opérations sur le terrain.

La recherche documentaire couplée aux entretiens menés auprès des professionnels, nous amène à distinguer deux cas de figures que nous synthétisons comme suit:

- Dans le cas du foncier communal, domanial et public, le lancement du projet est aisé car le coût des acquisitions foncières est nettement limité. C'est la modalité des grands projets urbains pratiqués dans de nombreux pays. Toutefois, nous soulignons que dans le cadre d'une politique volontariste anticipatrice, la collectivité publique, dispose de réserves foncières. Elle peut donc aisément mobiliser le foncier communal, moyennant des investissements en amont de la mobilisation qui ont porté principalement sur le coût des terrains et leurs charges de portage sur plusieurs années (Berezowska-Azzag, 2012).

- En revanche, dans le cas du foncier privé, la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain et de densification, peut être perturbée voire bloquée. En effet, la pratique de la rétention et la spéculation foncière des propriétaires fonciers et immobiliers constituent souvent des freins à la concrétisation du projet (Linossier et Verhage, 2009 : 8 ; Cerema¹⁶, 2016). Selon Linossier et Verhage (2009), ces comportements de rétention foncière obligent la collectivité à mener des négociations qui peuvent durer dans le temps, occasionnant des retards dans la mise en œuvre. Certes, les outils juridiques sont mobilisables au profit des collectivités locales, toutefois la lourdeur de la procédure de leur applicabilité sur le terrain, peut freiner le projet. On développera plus en détail cet aspect dans le paragraphe dédié aux outils juridiques d'acquisition foncière et leur applicabilité dans le contexte Algérien.

¹⁶ Cerema 2016. « *Approches de la rétention foncière dans le Pas-de-Calais* », Cerema 2016, disponible sur le lien: https://www.cerema.fr/system/files/documents/2017/07/retention_fonciere_ddtm62_rendu_final_light_cle0411ca.pdf

IV. Renouveau et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

Les difficultés de mobiliser le foncier privé incitent impérativement à opter pour le partenariat Public-Privé dans une logique négociée et encadrée (Linossier et Verhage, 2009).

Les collectivités peuvent adopter des stratégies pour réaliser leurs objectifs, en usant de leurs prérogatives, en négociant par exemple, des droits de construire au niveau des POS pour capter l'intérêt des acteurs privés. On rappelle que selon les acteurs, les objectifs diffèrent. Pour les opérateurs publics, ils promeuvent la réalisation d'objectifs non lucratifs au nom de l'intérêt général. Le souci de la collectivité en affichant sa volonté politique de renouvellement urbain est d'abord d'accroître le potentiel de développement des sites, améliorer la desserte, régénérer une partie de la ville, produire du logement pour répondre à la demande, réaliser des équipements. En revanche, les acteurs privés recherchent plutôt la rentabilisation de leur investissement et le profit à travers le développement d'opérations immobilières lucratives. Dans ce sens, nous pensons que la réussite et l'aboutissement du partenariat Public-Privé, doit se fonder sur un équilibre « d'intérêts » des uns et des autres dans une logique de « gagnant-gagnant ».

Les formes de partenariat Public-Privé pour les grands projets urbains dans le cadre du renouvellement évoluent dans de nombreux pays. En France, depuis 2005, de nouvelles pratiques urbanistiques émergent. Les droits de préemption et d'expropriation, préservent des risques de blocage foncier des projets (Linossier et Verhage, 2009). Dans ce sens, de nouvelles perspectives s'ouvrent au partenariat public - privé encore peu explorées dans le domaine de l'aménagement urbain.

IV-2.1.2. Partenariat Public-Privé et mécanismes associés

Dans le cadre du partenariat Public-Privé, de nouvelles formes de partenariat sont recherchées et divers mécanismes sont à l'œuvre (Berezowska-Azzag, 2012).

Parmi ces mécanismes partenariaux, la concession est un mode de partenariat Public-Privé pratiquée dans de nombreux pays. D'autres nouvelles formes de mécanismes sont actionnés, comme la redevance d'équipement ; la taxation des servitudes ; la taxe de vacance du logement qui dans le cadre de la régénération urbaine, incite les propriétaires à remettre sur le marché (location ou cession) leurs logements vacants ; les baux pour permettre la réalisation d'opérations immobilières en évitant le transfert de la propriété du foncier ; comme le crédit-bail emphytéotique, utilisé déjà en Algérie dans le cadre de sa politique en faveur du logement social ainsi que pour le projets de villes nouvelles (Berezowska-Azzag, 2012).

IV. Renouvellement et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

L'incitation fiscale envers les promoteurs privés pour prendre en charge les opérations de logements sociaux comme en Algérie ; les prêts spécifiques de renouvellement urbain à taux privilégiés ; le remembrement pour intéresser l'aménageur ; la mutualisation des risques par les regroupements des opérateurs privés (partenariat privé-privé) ou des collectivités locales (partenariat public/public) dans le cadre de création de fonds intercommunaux par exemple.

Tous ces mécanismes montrent que le financement des projets obéit principalement à une logique marchande (Berezowska-Azzag, 2012). Cependant, dans le cadre du développement durable, d'autres formes d'investissement émergent dans les pays développés tels que le sponsoring aux Etats Unis (Berezowska-Azzag, 2012).

Dans le paragraphe suivant, nous développerons certains de ces mécanismes utilisés dans le cadre du partenariat Public-Privé.

IV-2.1.3. La mutualisation des risques : une co-production Public-Privé

Dans la littérature liée à l'économie foncière, la problématique de la raréfaction des ressources publiques amènent les acteurs publics à réfléchir à des pistes innovantes de partenariat leur permettant graduellement de se désengager financièrement de la prise en charge des projets de développement de leur territoire. Ainsi, les collectivités optent pour des stratégies de mutualisation des risques induits par les opérations de renouvellement urbain (Linossier et Verhage, 2009). Cette mutualisation des risques financiers notamment, consiste à partager les coûts des investissements avec les acteurs privés. Ce partage peut avoir lieu dans le domaine des acquisitions foncières. Ces dernières sont laissées à la charge des investisseurs privés, moyennant que la puissance publique se porte garante. Cette dernière se charge de stabiliser les droits du sol et de fixer des COS suffisamment élevés pour rentabiliser financièrement les opérations d'aménagement. La garantie livrée par les collectivités locales est celle de mettre à disposition des acteurs le contenu des règlements et le droit de construire. Des accords se font dans le cadre du partenariat public-privé. L'acteur public assure financièrement la réalisation des équipements collectifs nécessaires, il souhaite en échange la participation financière de l'opérateur privé qui s'engage à respecter les orientations et les objectifs prédéfinis publics. Ce contrat se fait dans le cadre de diverses démarches de partenariat public/privé, comme les baux emphytéotiques. Ces baux se fondent sur le principe de convergence des intérêts économiques publics et privés dans une logique de « co-production Public-Privé » (Linossier et Verhage, 2009).

IV-2.1.4. La compensation infrastructurelle

Un autre mécanisme est utilisé dans le partenariat public – privé est la compensation infrastructurelle. C'est un dispositif de stratégie, utilisé par les collectivités locales quand elles ne parviennent pas à financer les services publics ou les équipements collectifs de proximité. Dans ce type de partenariat, les collectivités demandent aux entrepreneurs privés de prendre en charge la réalisation d'équipements, de parkings de travaux de viabilisation en échange d'une certaine quantité de permis de construire dans le périmètre de l'opération d'aménagement (Berezowska-Azzag, 2012).

IV-2.1.5. Le remembrement urbain : un outil majeur de l'aménagement urbain

Selon Bernard Gauthiez (2003) cité par Virginie Chabrol¹⁷ (2010), le remembrement se définit comme « *la recomposition planifiée du parcellaire à l'intérieur d'un périmètre, par effacement des limites séparatives anciennes et détermination des parcelles au dessin nouveau* ».

Dès 1917 au Maroc, sous Protectorat français, fut expérimenté le procédé de remembrement urbain dans le cadre des prouesses de l'urbanisme de l'époque (Chabrol, 2010). Le Maroc sous la colonisation française, a bénéficié d'une législation spécifique. Dans le domaine de l'urbanisme, le Maréchal Lyautey, appliqua le remembrement dans le cadre de plans d'aménagements. Des associations syndicales de propriétaires furent instaurées et légalisées par le règlement dahir. Ce dernier dispensa la réglementation sur le remembrement urbain. Le dahir s'appuie sur des prescriptions faites par Guillaume de Tarde en 1916 pour Casablanca, qui s'inspirait lui-même d'exemples étrangers, notamment suisses ou allemands l'époque (Chabrol, 2010). Le remembrement s'applique à un périmètre prédéfini, où les associations de propriétaires prennent en compte les dispositions du plan d'aménagement. Après remembrement parcellaire, une redistribution des terrains consiste à les mettre en commun en les situant sur les voies prévues par le plan d'aménagement. Des superficies des parcelles remembrées sont déduites pour les voiries. Dans cette logique du remembrement, chaque propriété cède à l'État une part proportionnelle, où les voies limitent le nouveau découpage des parcelles qui servent comme supports physiques à la construction.

Dès 1940, l'application du remembrement urbain fut obligatoire, cette technique a joué un rôle important dans la reconstruction des villes de l'après-guerre (Chabrol, 2010).

¹⁷ « Le remembrement comme vecteur d'une idée urbaine. Reconstruire une ville après la Seconde Guerre mondiale ». Lien : <https://journals.openedition.org/histoiremesure/3975>

IV. Renouveau et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

Actuellement, dans de nombreux pays, tels que l'Allemagne, la Suisse, ou le Japon, le remembrement est un outil majeur de l'aménagement urbain, il incite à l'investissement du secteur privé dans le champ d'aménagement urbain (Charmes, 2014 : 7)¹⁸. Ce procédé d'optimisation du parcellaire est préconisé pour les fonds de parcelles et cœurs d'îlots qui recèlent souvent des capacités foncières pouvant accueillir des constructions supplémentaires. Prise isolément, la parcelle individuelle de par sa taille et son enclavement, peut ne pas être conforme au projet de densification.

En France le remembrement urbain se fait dans le cadre de l'AFU (Association Foncière Urbaine), (Charmes, 2014). Le rôle de cette association foncière est de produire des terrains à bâtir aménagés. Le remembrement nécessite un travail de restructuration où il s'agit de redessiner des parcelles, les viabiliser, les diviser entre plusieurs propriétaires. Ce travail doit être conforme à un plan cohérent ; moyennant une contribution financière des propriétaires. Ces contributions aux charges de l'AFU sont calculées soit en fonction de la surface des terrains d'apport, soit selon la surface de plancher constructible qui est attribuée à chacun. Lorsque la commune est couverte par un plan local d'urbanisme approuvé, les AFU s'intéressent aux zones urbaines urbanisées ou à urbaniser. Le conseil municipal peut alors contrôler la conformité du plan de remembrement par rapport aux prescriptions d'urbanisme de l'opération d'aménagement (Charmes, 2014).

Dans le cas d'une association foncière pour le remembrement, les acteurs publics sont impliqués pour contribuer au financement d'infrastructures et d'équipements, par le biais de taxes d'aménagement ou par la vente des terrains pour un projet urbain partenarial (PUP). Cette mesure est avantageuse, elle permet à la puissance publique d'agir comme étant un partenaire, pour investir dans des infrastructures et des équipements locaux. Dans ce sens, les collectivités veillent à encadrer et encourager la contribution des propriétaires bénéficiaires.

Contrairement aux pratiques urbanistiques du remembrement urbain dans les pays étrangers, en Algérie, sa pratique n'est pas encadrée par la collectivité. Le remembrement en tant qu'outil d'aménagement urbain n'est pas retranscrit dans les instruments d'urbanisme en vigueur. Le remembrement foncier est le regroupement de plusieurs terrains voisins en un lot unique pour un projet immobilier de grande emprise au sol. Il est pratiqué sur le terrain par des promoteurs privés par des démolitions "groupées" destinées à édifier des immeubles de grande hauteur, pour le compte des entreprises et de promoteurs, recherchant de grandes

¹⁸ « La transformation des quartiers pavillonnaires en question ». Lien : <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01170642/document>

IV. Renouveau et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

surfaces pour leurs grands projets. Dans ces conditions, les maîtres d'ouvrage sont obligés de négocier l'acquisition auprès de plusieurs propriétaires fonciers vu que les parcelles sont multipropriétaires. Ceci pose le problème de temps long lié aux négociations et par voie de conséquence, peut induire à l'inflation des prix. Malgré la lourdeur de la procédure et les coûts élevés qu'elle réclame, la stratégie de remembrement demeure rentable sur le long terme (Charmes, 2014).

Dans la ville algérienne, la pratique du remembrement parcellaire se fait en l'absence de contrôle et d'accompagnement de ces opérations par la puissance publique. Sur le terrain, les réalisations ultérieures en termes d'aménagement et d'édification, impactent négativement la cohérence de la structure et la morphologie urbaine existante.

L'exemple du quartier de la Gare de la ville de Blida est illustratif. Certes, le tissu urbain date de la période historique du 19^{ème} siècle et montre qu'une structure parcellaire trop serrée ne permet de faire que de petits logements et laisse peu de marges de manœuvre quant à la réalisation de grands immeubles. En revanche, l'absence de l'encadrement réglementaire du remembrement urbain, n'a pas empêché sa pratique, devenue courante par les promoteurs privés. Le résultat après démolition-reconstruction, se traduit par une incohérence architecturale et paysagère du site. Nous y reviendrons sur ce sujet dans la partie III de la thèse, relative à notre cas d'étude.

IV-2.1.6. Le recours à l'investissement

Selon les spécialistes de l'économie du renouvellement urbain, estimer la rentabilité financière d'un projet de renouvellement urbain est une tâche difficile. Les projets de renouvellement urbain engagent souvent des investissements financiers importants et nécessitent une durée de réalisation longue, car il s'agit de travailler sur le tissu urbain préexistant. En effet, la complexité des opérations entraîne souvent une durée aléatoire des opérations de renouvellement urbain, les exposant à d'éventuelles évolutions des frais financiers, au point qu'il devienne difficile de dresser un bilan prévisionnel des coûts de l'opération (Piron, 2005) cité par Bonal (2016). Selon l'auteur, pour répondre à des objectifs de retour sur investissement, plusieurs solutions peuvent être envisagées comme le retour sur le marché foncier des biens concernés par le renouvellement urbain, comme la revente après les travaux, mais aussi la perspective d'un partenariat public-privé ayant vocation à limiter l'investissement public.

IV. Renouveau et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

Pour cette perspective d'un partenariat public-privé, la stratégie de la collectivité est de prendre en charge la maîtrise du foncier, d'assurer la viabilisation et l'aménagement tout en favorisant l'investissement privé. Pour cela, la collectivité prend en charge les acquisitions foncières, la dépollution éventuelle des terrains et la réalisation des équipements publics. Le portage public de l'opération réduit l'incertitude concernant sa réalisation, et les risques que prennent les acteurs privés en s'engageant. La réalisation des équipements publics rehausse le potentiel de rentabilité du site, le rendant plus attractif. Selon les spécialistes, cette façon de procéder est efficace pour attirer l'investissement privé, mais elle présente un double risque :

- Les investisseurs privés soucieux de la rentabilité de l'opération, vont augmenter le prix de l'immobilier ce qui va à l'encontre des objectifs sociaux du secteur public qui est de produire du logement abordable.

- Quand les investisseurs privés n'adhèrent pas au projet de la collectivité, à défaut de mutualisation des risques, la collectivité endosse la totalité des coûts de l'opération.

En Algérie, en 2005, grâce au contexte économique favorable, l'Etat a considérablement investi dans les opérations d'aménagement et de renouvellement urbain d'envergure, notamment dans les grandes villes algériennes. A titre d'exemple, la mise en œuvre de ces projets a porté sur la réalisation de nouvelles infrastructures de transport, l'aménagement de la baie d'Alger, la création du nouveau pôle de centralité et un pôle universitaire (Annaba), l'aménagement des berges du Rhumel (Constantine) avec des fonctions de centralité du tertiaire et de logements. Cependant, il faut souligner que l'augmentation de valeur induite par ces projets d'aménagement et de renouvellement urbain, va attirer les investisseurs privés sur ces sites. Cela peut conduire à une situation dans laquelle des projets urbains sont uniquement réalisés dans les grandes villes ayant un fort potentiel de développement, laissant de côté les autres petites villes où les investisseurs privés n'ont pas envie d'y aller. Cela va à l'encontre des objectifs sociaux publics et des enjeux d'équilibre et d'équité prônés dans le dispositif législatif algérien.

Par ailleurs, la crise financière nationale de ces dernières années, engendre un recul de l'intervention publique directe dans les opérations d'aménagement. A l'échelle locale, l'épuisement des finances locales ne facilite pas non plus, la réalisation des projets de renouvellement et d'aménagement de la commune (Boumala, 2011). Il semble donc, qu'à l'heure où le financement de l'aménagement ne peut plus compter sur les contributions financières de l'Etat, ni sur le budget de la commune qui n'est plus de mise, le recours à

IV. Renouveau et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

l'investissement et au partenariat Public-Privé devient impératif. La recherche de montages qui permettent ce nouveau passage, doit garantir la qualité des projets de renouvellement urbains et de densification porteurs d'enjeux majeurs pour l'avenir. Ceci passe par la réaffirmation du rôle central de la collectivité dans la maîtrise du foncier et de la réalisation d'investissements. La collectivité doit aussi user de ses prérogatives réglementaires (droits des sols) pour inciter et encourager la production du secteur privé tout en veillant à son encadrement et son accompagnement. La co-production Public-Privé (Linossier et Verhage, 2009), semble être une démarche adaptée à la contrainte financière et économique qui conditionne le déroulement des projets renouvellement urbain, mais elle nécessite impérativement une volonté politique pour promouvoir l'équilibre entre objectifs publics et privés.

IV-2.2. Les outils fiscaux et financiers

La littérature liée à l'économie foncière et urbaine, relève d'une manière générale, la provenance des ressources financières des communes à partir des redevances (Boumala¹⁹, 2010 : 105). Ces dernières proviennent des prestations payantes effectuées au profit de la population. Ces redevances sous forme de taxes, sont liées à des autorisations (permis de construire, autorisation d'occupation du domaine public tel qu'un marché, locaux de commerce ...etc.). A côté de ces redevances, s'ajoutent les revenus de la propriété de la commune qui proviennent par exemple des loyers du domaine communal. D'autres ressources proviennent des impôts et encadré par la loi (Boumala, 2011 : 45)²⁰.

Les impôts sont classés selon plusieurs paramètres (Comby et Renard, 1996), comme la nature du redevable, particulier ou public, occupant ou propriétaire ; la nature de l'impôt, la détention, la mutation, la construction, la modification du zonage etc. Selon ces auteurs, ces outils sont divisés en trois catégories :

- La fiscalité annuelle sur la détention des terrains (taxe foncière)
- La fiscalité des mutations
- La fiscalité de l'aménagement

En s'appuyant sur la recherche documentaire, nous essaierons dans ce paragraphe de

¹⁹ Les Cahiers du CREAD n°93/2010, pp. 95-123

²⁰ « La fiscalité locale en Algérie : Nécessité d'une réforme en profondeur ». Lien : <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/56343>

IV. Renouveau et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

donner un aperçu sur l'ensemble des outils fiscaux et financiers dont disposent les communes algériennes pour voir si ces dernières sont en mesure de financer les acquisitions foncières, mais aussi pour entreprendre et financer des opérations d'aménagement urbain de leurs propres territoires.

En Algérie, le découpage administratif de 1984 qui a fait passer le nombre des communes de 704 à 1541, semble avoir occulté le volet de la décentralisation financière²¹ de ces communes (Boumala, 2010). La décision prise par les pouvoirs publics de mettre en œuvre le principe de décentralisation, objectivait avant tout la participation citoyenne et le rapprochement des communes avec les citoyens. Or la décentralisation suppose une autonomie des organes décentralisés et des moyens financiers nécessaires à leur fonctionnement (Boumala, 2011). Dans le cas contraire, toute forme de décentralisation risque d'être compromise et vouée à l'échec (Videl, 2005) cité par Boumala (2011). En effet, pour que les responsables locaux puissent entreprendre des actions susceptibles de faire de leurs communes respectives des entités fonctionnelles sur le plan des services publics et celui de l'aménagement urbain (développement des équipements collectifs et sociaux), il leur faut des moyens financiers importants.

La loi 11-10 portant code communal, stipule dans son article 151, que la commune peut exploiter ses services publics (recettes) et ses dépenses sous forme de Budget communal. Cependant, le législateur précise que la commune peut initier des actions, programmes et plans liés à l'aménagement, mais « *dans le cadre de ses compétences* » (loi 11-10, art.118). Notre lecture analytique de la loi 11-10, relève, sur le plan décisionnel et financier en matière de gestion publique locale, que le code communal en vigueur, octroie peu de prérogatives à la commune (Saharaoui et Bada, 2021). En revanche, la loi 12-07 portant code wilayal, confère au wali, acteur nommé par l'Etat, plus de prérogatives en matière d'affectation des dépenses publiques. Cette situation fait de la commune, un simple relai administratif de l'administration centrale et par voie de conséquence, des administrations de l'Etat. Ces dernières, détiennent l'outil de financement de l'action publique et s'accaparent des montants significativement supérieurs par rapport à ceux affectés aux institutions élues (APW et APC). Ceci, laisse insignifiant l'action publique locale menée par les institutions élues locales qui, pourtant, sont au cœur du développement local et de la dynamique territoriale ; comme le soulignent de nombreux économistes du développement.

²¹ Le financement de la commune est consacré par les articles 151 et 152 de la loi 11-10 portant code communal. On dénombre aujourd'hui en Algérie plus de 1200 communes financièrement déficitaires sur les 1541 que compte le pays.

IV. Renouveau et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

Toutefois, l'article 111 du code communal, stipule que la commune peut initier des plans du développement et encourager l'investissement dans le cadre de ses potentialités. Dès lors, la question de financement de la politique du développement local est assurée par l'Etat et par le biais du wali. Ce dernier, est le seul ordonnateur et gestionnaire de toutes les dépenses dans le cadre des PCD (Plans Communaux de Développement) et des FCCL (Fonds Commun des Collectivités Locales), (CNES, 2001).

Quant aux outils fiscaux de contrôle et de suivi de la réglementation de l'usage des sols pour la régulation du marché foncier, ce sont les recettes fiscales qui prédominent dans les ressources budgétaires des communes algériennes. Il en ressort tout de même, que ces ressources sont partagées inégalement entre l'Etat et les collectivités locales. D'une manière générale, les outils fiscaux et financiers utilisés sont : la fiscalité annuelle (la taxe foncière), la fiscalité des mutations (le droit d'enregistrement, la taxe de publicité foncière) et la fiscalité de l'aménagement (le droit de timbre et la taxe d'assainissement).

Les taxes foncières représentent un produit appartenant exclusivement aux communes (Boumala, 2011 : 47). Les taux appliqués sont prévus par les dispositions de l'article 216 du code des impôts directs pour les propriétés bâties et non bâties.

La taxe foncière peut jouer un rôle incitatif, en poussant les propriétaires, par exemple de terrains constructibles mais non bâties, à une utilisation optimale et donc favoriser l'accès au foncier.

En France, depuis la réforme législative de 2006, la loi d'Engagement National pour le Logement, a donné le pouvoir au conseil municipal de la commune de majorer la valeur locative des terrains constructibles non bâtis situés dans une zone délimitée par un document d'urbanisme local. En bénéficiant de ces prérogatives, la commune peut manœuvrer pour augmenter la taxe foncière des propriétés non bâties constructibles. L'objectif est d'inciter les propriétaires à construire sur des terrains propices à la densification car déjà équipés, ou à vendre leurs terrains et donc de lutter contre la rétention foncière. Pour y parvenir, le zonage fiscal permet de transcrire la taxe foncière dans le zonage du foncier urbanisé et urbanisable des documents d'urbanisme (Berezowska-Azzag, 2011 : 41).

En Algérie, la rigidité des textes législatifs qui régissent les finances locales s'oppose à une possibilité de mobilisation importante des ressources au niveau local. Les communes n'ont pas l'autorité pour prélever des impôts locaux et même quand elles en bénéficient, les impôts locaux de la commune sont décidés par le pouvoir central. La fiscalité d'aménagement

IV. Renouveau et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

consiste à faire payer les propriétaires, vu que les équipements publics donnent de la valeur aux terrains qu'ils desservent. Elle s'adresse aux contribuables, parce que ce sont des équipements publics, ou aux constructeurs, parce que ce sont les constructions nouvelles qui rendent nécessaire la réalisation de nouveaux équipements.

La fiscalité d'aménagement en Algérie, est pratiquée uniquement par la taxe d'assainissement (Boumala, 2011 : 48). Cette taxe²² annuelle est prévue au profit des communes qui bénéficient de services d'enlèvement des ordures ménagères.

En revanche, en France, les taxes d'aménagement sont nombreuses. A titre d'exemple, la taxe de participation pour voies et réseaux (PVR), est exigée pour tous les « riverains » ou propriétés foncières situées dans un rayon de moins de 80 mètres de la voirie projetée. Le financement des infrastructures est prévu selon les modalités délibérées au conseil municipal.

D'autre part, pour la mobilisation foncière, la taxe pour sous-densité est mise à profit des communes (Guelton²³, 2015). En effet, la politique d'incitation à la densification se traduit dans les documents d'urbanisme avec la fixation d'un seuil minimal de densité par le conseil municipal. Les Périmètres sont définis sur zonage U et AU. Cette possibilité de payer la sous-densité n'existe pas en Algérie. Les POS en vigueur ne délimitent pas les périmètres des zones urbaines et à urbaniser, où il est obligatoire de respecter le seuil minimal de densité. En revanche, le dépassement du COS réglementaire est sanctionné par décision judiciaire, pouvant aller à la démolition de la partie en plus de la construction ou le paiement sous forme d'une infraction.

Nous en déduisons de cet aperçu, que pour le cas de l'Algérie, malgré une forme de déconcentration et de décentralisation, la gestion à l'échelle locale demeure centralisée et la structure des finances locales ne correspond pas à celles des collectivités locales modernes, où le pouvoir local jouit d'une décentralisation effective (Rahmani, 2002, Boumala, 2011). Dans l'état actuel des choses, le levier financier (outils fiscaux et financiers) ne contribue pas à promouvoir les projets de renouvellement urbain des territoires communaux. Ceci explique partiellement le retrait progressif de l'acteur public des projets d'aménagement de leur territoire communal au profit de l'émergence

²² La taxe annuelle est dédiée au profit des communes où le service d'enlèvement des ordures ménagères est en œuvre pour toutes les propriétés bâties. Son taux varie de 500 DA à 1.000 DA pour l'habitation jusqu'à 10.000 à 100.000 DA pour les locaux industriels, artisanaux ou commerciaux.

²³ Sonia Guelton. « Taxer les terrains constructibles non-bâti ». 2015, La Revue Foncière, janvier-février pp.16-18. Lien : <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01715626/document>

des acteurs privés.

IV-2.3 Les outils de la planification urbaine et territoriale

Parmi les leviers d'action à la mise en œuvre du renouvellement urbain, les documents de la planification et d'urbanisme, jouent un rôle important. Dans une perspective de regard croisé, nous allons dans ce paragraphe traiter des outils de la planification en Algérie et d'ailleurs, ainsi que leurs apports à la mise en œuvre du renouvellement et de densification urbaine du territoire. Il serait donc intéressant de connaître les enjeux que véhiculent ces outils et quelles sont les solutions préconisées par ces documents réglementaires ? Si la densification semble indiquée pour limiter les extensions urbaines et l'artificialisation des sols, comment que les communes procèdent à sa mise en œuvre ?

En Algérie, depuis l'an 2000, des lois²⁴ en faveur du développement durable sont promulguées, suivies de nouveaux instruments venant renforcer ceux déjà existants. (Saharaoui et Bada, 2021). Les outils inhérents à la planification, se distinguent par la diversité des instruments à l'échelle du territoire (SNAT, SRAT et PATW) mais aussi à l'échelle urbaine (PDAU et POS).

Les instruments d'urbanisme sont orientés vers l'économie du foncier urbain: le PDAU à l'échelle des agglomérations, et le POS en tant qu'instrument de détail (loi 90-29, art. 31) à l'échelle du secteur urbain. L'inopposabilité du SNAT aux instruments de la planification urbaine fait que certaines communes élaborent leurs PDAU et POS en totale contradiction avec les orientations des instruments supérieurs dans la hiérarchie des normes (Mouaziz-Bouchentouf, 2014). Le PDAU délimite le territoire communal en quatre secteurs (loi 90-29, art. 19 à 23). Selon la vocation de chaque secteur, il délimite des périmètres d'intervention des POS et détermine l'affectation générale du sol. Le décret exécutif relatif au contenu du PDAU (décret 91-177, art. 17) fait état d'une analyse de la situation existante au regard de l'évolution économique, sociale, démographique et des besoins répertoriés en matière d'aménagement de l'espace. L'analyse de l'article 17 relatif au contenu du PDAU, relève d'une part, l'absence d'incitation au diagnostic foncier ainsi que l'évaluation de son potentiel dans les tissus urbanisés. Pourtant, cette étape constitue un préalable pour toute mobilisation foncière en vue

²⁴ Loi relative à l'aménagement et au développement durable(01-20), loi du littoral (02-02), loi des villes nouvelles (02-08), loi environnement (03-10), les risques majeurs et gestion des catastrophes (04-20), loi d'orientation de la ville (06-06). Ces lois sont suivies de nouveaux instruments de la planification comme le PNAEDD, SDAAM, PAC et des études spécifiques sont lancées comme le SCU, la carte foncière urbaine etc. Toutefois, comme le souligne Berezowska-Azzag dans son ouvrage : *Projet Urbain, Guide méthodologique : Comprendre la démarche du projet urbain* (Vol.2, p.40), leur contenu et leur ampleur ne sont pas encore clairement précisés pour une mise en œuvre effective.

IV. Renouvellement et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

de la mise en œuvre du projet de renouvellement et de densification urbaine (Saharaoui et Bada, 2021)²⁵. D'autre part, la lecture attentive de l'article du règlement qui fait force de loi, dénote l'inexistence de toute analyse fine portant sur la consommation d'espaces naturels et agricoles, justifiant les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation dans le document d'orientation. Dans ce sens, le règlement est généraliste; il se limite à quelques données chiffrées et à la description du statut juridique du sol.

L'inconsistance de la phase diagnostic lors de l'élaboration du règlement PDAU, constitue une contrainte fondamentale pour la définition des droits à construire et pour la mobilisation du foncier privé, vu l'importance du statut juridique de ce dernier à l'échelle du territoire national (Saharaoui et Bada, 2021). De ce fait, les instruments d'urbanisme PDAU et POS en vigueur, sont beaucoup plus favorables à l'urbanisation extensive et montrent un blocage face à la reconquête des centres anciens.

Les PDAU et POS ne favorisent pas la densification car ils ne fixent pas des objectifs chiffrés en termes de lutte contre l'étalement urbain. Conformément aux enjeux et aux objectifs du développement durable inscrit dans la loi nouvelle loi 01-20 relative à l'aménagement et au développement durable, les indicateurs de la densité COS et CES n'ont pas évolué. Le COS n'a connu aucun changement pour définir par exemple, une densité minimale aux projets de territoire ou pour introduire des COS différenciés. Les objectifs du PDAU se limitent aux intentions, sans détailler les actions ni les procédures nécessaires pour les atteindre. De ce fait, ils ne sont pas toujours suivis dans les propositions d'aménagement du POS. Pourtant, la coordination et l'articulation entre ces différents outils gagneraient à atteindre les objectifs qui leurs sont assignés et favoriser la durabilité de la ressource foncière en tant que matière première de l'urbanisation (Saharaoui et Bada, 2021).

En France, le renouvellement urbain et la densification sont portés clairement par une volonté politique nationale dès les années 1990. Ils se cristallisent dans le dispositif législatif, notamment par la loi de solidarité et de renouvellement urbain en 2000, et la loi ALUR en 2014. Ces lois incitent à la mise en place des instruments comme les Scot, PLU, mais également le PLH et le Coefficient d'Occupation du Sol (COS), dont disposent les communes. Ces outils de planification interviennent en amont du projet et véhiculent des enjeux en termes

²⁵ Saharaoui L., Bada Y., 2021. « La planification urbaine et la gestion foncière en Algérie: quelle durabilité ? Cas de la ville de Blida » article publié dans la revue européenne de géographie Cybergeog. URL : <http://journals.openedition.org/cybergeog/36229>

IV. Renouvellement et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

de renouvellement urbain et de densification (Charmes²⁶, 2014 : 23).

Les Scot, instaurés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, fournissent aux collectivités une base de réflexion et d'orientations concernant la détermination des priorités en matière d'urbanisme dans une perspective de développement durable. Ils peuvent se déployer sur plusieurs communes (intercommunales) en vue d'élaborer en commun des enjeux de développement du territoire, en vue de maîtriser la consommation foncière notamment. Le Scot doit dans le rapport de présentation, présenter « une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifier les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs ». Tout Scot est à renouveler au maximum tous les dix ans afin de s'actualiser.

D'autre part, le plan local d'urbanisme (PLU)²⁷ de chaque commune, comme le stipule la loi ALUR, se doit de contenir dans son rapport de présentation les espaces dans lesquels se trouvent les capacités de densification et de mutation. Aussi, il est recommandé de limiter l'ouverture de zones à Urbaniser (AU), et les reclasser en zones Naturelles ou Agricoles. Dans une démarche de renouvellement urbain, le PLU nécessite également de supprimer les tailles minimales des terrains constructibles, de favoriser la densification pour les lotissements existants. A l'échelle intercommunale, les (PLUi), permettent de coordonner les projets en prônant sur l'ensemble du territoire la maîtrise des ressources foncières, la lutte contre l'étalement urbain, ou encore le renforcement de la mixité sociale et fonctionnelle.

Pour favoriser la densification et suite aux orientations de la loi SRU, le PLU et le Scot doivent fixer des objectifs chiffrés en termes de lutte contre l'étalement urbain, comme par exemple définir une densité minimale aux projets de territoire. Un autre document qui comporte des dispositifs en faveur du renouvellement urbain et de la maîtrise foncière est le Plan Local de l'Habitat (PLH). Son objectif est de définir les principes de la politique du logement au niveau local en favorisant la densification de l'urbain (Mercier, 2016 : 23)²⁸.

La densification comme modalité d'intervention et de maîtrise foncière, s'opère dans un

²⁶ Éric Charmes, 2014. « Densification. La transformation des quartiers pavillonnaires en question ». Dans La Revue foncière n° 2, pp. 21-25

²⁷ Voir : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme Lien : http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/guide_de_la_modernisation_du_contenu_du_plan_local_d_urbanisme_-_avril_2017_cle2a4cd4.pdf

²⁸ «Densification et renouvellement des communes périurbaines et rurales ». Master 1 Géographie et aménagement. Lien <https://dune.univ-angers.fr/fichiers/15005863/20162MGEO6093/fichier/6093F.pdf>

IV. Renouvellement et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

cadre réglementaire revisité. L'outil de contrôle de la densité le plus connu est le coefficient d'occupation des sols (COS). Pourtant, ce dernier n'offre qu'une médiocre maîtrise qualitative des formes bâties. Pour obtenir cette maîtrise, la planification des pays étrangers fait recours à d'autres outils, tels que les filets de hauteur, les bandes constructibles et les règles de mitoyenneté. L'évolution du dispositif législatif, avec la loi Solidarité et renouvellement urbains de 2000, et le Grenelle de l'environnement de 2010, fait que la densité devient un objectif, complémentaire de la lutte contre l'étalement urbain (Touati, 2013).

A l'instar de nombreux auteurs qui ont mené une réflexion sur les outils qui favorisent la densification, Joseph Comby²⁹(2009), relève le cas où la loi interdit dans les secteurs d'urbanisation nouvelle, les COS les plus faibles, par exemple ceux inférieurs à 0,2. L'auteur prétend que l'effet de la mesure réglementaire serait immédiat sur l'offre foncière et sur la baisse de la consommation du foncier.

Le dispositif législatif français œuvre pour lever certains obstacles à la densification. La loi Grenelle 2 prévoit de doter les Scot d'outils permettant d'imposer des normes minimales de densité urbaine et les PLU prévoient des densités minimales de constructions dans des secteurs proches des transports collectifs (Charmes, 2010 : 20)³⁰. D'autres mesures réglementaires sont prévues comme le plafond légal de densité, la participation pour dépassement de COS, le minimum parcellaire et des restrictions de possibilités de fixer une taille minimale aux parcelles constructibles. Toutefois, sous la pression de certains députés soucieux de préserver le « paysage » de leur commune, le recours au minimum parcellaire est redevenu beaucoup plus souple depuis la loi Urbanisme et Habitat de 2003. Par ailleurs, à défaut de minimum parcellaire, diverses règles d'urbanisme, telles que les règles sur la mitoyenneté ou sur les distances aux limites séparatives, l'équidistance de la maison avec les limites du terrain demeurent pour certaines configurations urbaines anciennes, des obstacles à la densification notamment du pavillonnaire. Le coefficient d'occupation du sol (COS) est l'outil privilégié de mesure de la densité : il calcule le rapport entre la surface constructible et la surface de la parcelle. Toutefois, le COS n'illustre pas forcément la forme urbaine : en effet, un même COS peut donner lieu à des formes urbaines très différentes et qui offrent pour autant le même nombre de logements. Or, la forme urbaine varie également en fonction de la

²⁹ « Le règlement ne fait pas la ville », Etudes foncières, n° 139, mai-juin 2009. Lien : <https://base.d-ph.info/fr/fiches/dph/fiche-dph-8391.html>.
Voir aussi V. Fouchier, « Vers des planchers de densité ? », Etudes Foncières, n°81, 1998, p.24-29.

³⁰ Eric Charmes, 2010. « La densité en débat ». Etudes foncières n°145, mai-juin 2010. pp. 20-23

IV. Renouveau et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

hauteur et de l'emprise au sol du bâtiment construit. La notion de densité bâtie permet de corriger partiellement cette défaillance (Charmes, 2010 : 21). La densité bâtie mesure l'emprise au sol du bâti multiplié par la hauteur moyenne et divisé par la surface de l'îlot. Considéré ainsi, la densité bâtie permet d'obtenir une représentation plus proche de la réalité.

A côté de ces dispositifs réglementaires, les communes peuvent s'appuyer sur des outils statistiques qui permettent de suivre localement les processus de densification de l'habitat en prenant en compte des données transversales, c'est-à-dire, les données qualitatives et quantitatives afin de mieux comprendre, d'anticiper, de maîtriser et de répondre à l'artificialisation des sols ainsi qu'au besoin de densifier.

IV-2.4. Les outils d'aménagement opérationnel

Parmi les outils de l'action foncière qui sont au service des politiques publiques, nous avons les outils d'aménagement opérationnel, ayant pour objectifs la production du foncier urbanisable en vue de répondre aux besoins sociaux et économiques en matière de logements, d'équipements et d'emplois. En Algérie, ces outils ont été institués, dans les années 1970. Ils se composent de la zone d'habitat urbain nouvelle (ZHUN) pour l'habitat collectif, de la zone industrielle (ZI), et le lotissement pour l'habitat individuel, déjà existant à l'époque coloniale. Ces instruments ont constitué les moteurs de l'urbanisation des périphéries des villes algériennes (Saidouni, 2003). La ZHUN est une procédure centralisée par l'Etat, créée et réalisée en partie en réponse aux besoins en logements. Sa mise en œuvre, obéissait à une circulaire ministérielle qui stipule que : « (...) *les décisions concernant les approbations des études et les financements des opérations sont du ressort des services centraux des ministères de l'Urbanisme et de l'Habitat et du ministère de la Planification* ». Cette mesure réglementaire est venue souligner dès les années 1970, la centralisation des décisions dans l'aménagement des villes (Safar-Zitoun, 2011) cité par Saharaoui et Bada (2021). Quant aux outils opérationnels comme la ZI, ils sont initiés par l'Etat, destinés particulièrement à la production du foncier à usage d'activités et industriel. En revanche, le lotissement est l'outil de production du foncier résidentiel qui a contribué aux extensions urbaines périphériques des villes en Algérie.

IV-2.5. Le levier foncier : une nécessité de maîtrise foncière

Parmi les différents leviers d'actions pour agir sur l'ensemble des composantes du renouvellement urbain, il s'agit du levier foncier qu'il convient spécifiquement de développer,

IV. Renouveau et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

vu il constitue le support physique indispensable à la mise en œuvre de toute action d'aménagement urbain et en particulier aux opérations de renouvellement et de densification urbaine (Saharaoui et Bada, 2021).

Cette mise en œuvre nécessite en revanche la maîtrise foncière. Actionner le levier foncier, commence par un diagnostic foncier, basé sur un travail de repérage, de vérification, d'identification, de mutabilité, de négociation en vue de la mobilisation foncière. Toutes ces étapes concourent à développer une véritable stratégie foncière pour permettre une réappropriation du foncier par la municipalité. Cette stratégie n'est possible que dans le cas d'une maîtrise foncière, indispensable pour une planification urbaine en faveur de la densification à plus au moins long terme (Saharaoui et Bada, 2021).

En revanche, dans le cadre de la maîtrise foncière, le diagnostic foncier précède la mobilisation foncière. Nous avons choisi volontairement dans ce paragraphe de commencer par étudier la mobilisation foncière. Nous analyserons les étapes du diagnostic foncier dans un chapitre ultérieur de la thèse.

La mobilisation foncière, est rendue possible grâce à la maîtrise des outils d'acquisition foncière et au montage financier que nous développons ci-dessous.

IV-2.5.1 La maîtrise foncière dans le domaine de l'aménagement et du renouvellement urbain

Dans le domaine de l'aménagement urbain, la recherche documentaire montre à quel point les différentes dimensions du foncier contribuent à structurer en profondeur les processus d'aménagements urbains et constituent en conséquence une condition fondamentale pour un urbanisme plus durable (Nahrath, 2008). D'une manière générale, la maîtrise foncière, est définie comme la faculté d'une commune de savoir utiliser le foncier pour exercer avec stratégie et durabilité le développement de son territoire. Pour l'action publique, la maîtrise foncière est indispensable pour la gestion économe de la ressource « sol » (Ruegg, 2008).

Les préoccupations liées au développement urbain durable, mettent en avant les phénomènes de l'étalement urbain, la surconsommation des ressources naturelles, le mitage du foncier agricole. Ces préoccupations alertent du déséquilibre de l'écosystème foncier ainsi que de ses effets induits en termes de rareté du foncier urbanisable et à urbaniser mais aussi de dépendance et d'insécurité alimentaire à plus au moins long terme (Saharaoui, Bada, 2021). De surcroît, les prévisions onusiennes de 2030, alarment les politiciens, praticiens et décideurs du taux effréné de la démographie et de l'urbanisation des villes et les mettent en garde sur les conséquences de la « non maîtrise » foncière sur le plan environnemental,

IV. Renouveau et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

économique et social. Ces implications souvent irréversibles, véhiculent des enjeux de taille, comme l'indisponibilité de la ressource foncière, le déséquilibre de l'écosystème foncier, la dépendance alimentaire, les disparités et les fragmentations sociales, ainsi que les difficultés d'accéder au logement (Saharaoui et Bada, 2021).

Dans le domaine d'aménagement et d'urbanisme, la littérature sur la maîtrise foncière accorde une part importante pour les outils de la maîtrise foncière. Ces outils sont de diverses natures: d'observation, technique, de planification territoriale et urbaine, d'aménagement, fiscale, financière et juridique (acquisition foncière). Ces outils visent tous un usage rationnel du sol et une régulation de la ressource foncière. Cependant sur le plan pratique, et de la diversité des méthodes, ces outils diffèrent d'un pays à l'autre. Nous essaierons dans ce paragraphe d'analyser le contenu de ces outils et leur applicabilité particulièrement en Algérie.

IV-2.5.2. L'observation foncière

L'observation foncière³¹ est une mesure anticipative primordiale pour la connaissance et l'expertise foncière. La connaissance du foncier se fait par la collecte de données, puisées dans des bases de données indispensables pour déterminer les orientations stratégiques et les actions à mener en matière d'action foncière sur un territoire donné. Elle permet de connaître les marchés fonciers et immobiliers, d'anticiper leurs évolutions, d'estimer le «gisement foncier» disponible pour l'urbanisation ; en vue d'adopter une stratégie lors de l'élaboration des instruments d'urbanisme.

En Algérie, l'Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière (ANIREF)³², constitue le seul observatoire foncier mais qui se limite au foncier industriel. Cet outil assure la gestion, la promotion, l'intermédiation et a régulation du foncier et de l'immobilier relevant du domaine privé de l'Etat situés dans les zones d'activités économiques.

L'ANIREF ou les agences foncières de régulation et de gestion urbaine de wilaya et leurs antennes qui ont pour mission générale d'acquiescer, pour le compte de la collectivité locale, tout immeuble ou droit immobilier destiné à l'urbanisation et de réaliser les aliénations desdits immeubles ou droits immobiliers, n'assurent qu'en partie cette mission faute des outils d'acquisition foncière. Elles se limitent à la gestion du patrimoine foncier privé de l'Etat et des collectivités et l'agence nationale s'occupe particulièrement du foncier industriel et à

³¹ « L'observation foncière ». Lien : http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/A-Guide-action-fonciere_observatoire_cle1a7cb4.pdf

³² L'Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière (ANIREF) est créée en 2007, par le décret exécutif n°07-119 du 23/04/2007.

usage d'activité économique (Mecheri, 2014 : 57).

IV-2.5.3. Le portage foncier

L'acquisition foncière, consiste à constituer des réserves foncières et immobilières dans le but de les mobiliser lors de la réalisation d'un projet d'aménagement d'intérêt général (Mercier, 2016). Pour ce faire, des outils sont utilisés lors de la phase de mobilisation foncière comme le portage foncier et la compensation foncière.

Le portage foncier permet d'acquisition du foncier dans la durée du long terme. Avec le portage foncier, la commune est prioritaire lors de la vente de terrain, d'acquérir le foncier pour l'utilité publique. cette pratique permet à la commune de faire porter et financer le foncier par un organisme extérieur et habilité, lui permettant de s'assurer de la propriété du terrain et de l'aménager (Mercier, 2016 : 24). Ces organismes assurent le portage des terrains³³ nécessaires à la réalisation de projets d'aménagement publics comme la rénovation des quartiers et leur densification. Ils travaillent pour le compte des pouvoirs publics (État, communes) et en fonction des projets développés par ces derniers. Leur rôle consiste à identifier les terrains utiles à la réalisation des projets d'aménagement, à en acquérir la maîtrise foncière et à les gérer en l'attente de la réalisation du projet.

En Algérie, on rappelle qu'avant 1990, seules les structures étatiques détenaient le monopole de la prise en charge du foncier et ce malgré l'insuffisance de leur nombre et de leur diversité sur le territoire national (CNES, 2004). Dès 1990, la loi d'orientation foncière instaure les agences³⁴ foncières locales de gestion et de régulation foncières urbaines qui assurent le portage foncier en travaillant pour le compte de la commune, leur prêtant renfort dans la gestion et la régulation du foncier urbain (loi 90-25, art. 73). A côté des agences foncières de régulation et de gestion urbaine de wilaya et leurs antennes, d'autres nouveaux établissements ont été rajouté en 2007 comme les Agences Nationales d'Intermédiation et de Régulation Foncière (ANIREF) qui s'occupent de l'observatoire foncier industriel.

D'autres structures foncières publiques d'Etat ou Etablissement Public Foncier d'Etat (EPFE) et Etablissement Public Foncier Local (EPFL), sont destinées au foncier urbain et sont dotées de capacités financières facilement mobilisables pour la constitution de réserves

³³« Le portage foncier des établissements publics fonciers » 2020.
https://www.financierterritorial.fr/article_le-portage-foncier-des-etablissements-publics-fonciers_67974E844182.html

³⁴Les agences locales de gestion et de régulation foncières urbaines ont été créées et instaurées par les décrets exécutifs 90-405 du 22 /12/1990 et modifié et complété par le 03-408 du 5/11/2003.

IV. Renouveau et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

foncières.

En France, le dispositif législatif français qui a constitué par le passé le socle de la législation algérienne, attire particulièrement notre attention quant aux évolutions législatives et réglementaires récentes, en matière de politique foncière et d'aménagement opérationnel. Ces documents stratégiques œuvrent pour articuler la réflexion au niveau régional et les préoccupations plus locales (Saharaoui et Bada, 2021). Se développent alors, depuis ces dernières années, notamment dans les régions tendues, des diagnostics fonciers qui mettent en évidence l'évolution de la problématique foncière. Ainsi, se développent des établissements habilités au portage foncier, comme les EPFE (Etablissements Publics Fonciers d'Etat) et les EPFL (Etablissements Publics Fonciers Locaux). Ces établissements publics sont mis en place à l'échelle départementale et ont pour vocation d'acquérir des biens fonciers et immobiliers, de les porter, les gérer puis les rétrocéder à la collectivité. Les (EPF) ont également développé des référentiels fonciers comme dispositif intégré de soutien aux projets de redéploiement et de renouvellement urbain. Ces référentiels permettent aux communes, de conduire des études de stratégie foncière, très détaillées, en vue d'observer l'évolution des usages des sols et de leurs coûts, de dénombrer les gisements fonciers sous-utilisés et de mettre en place une action largement concertée. De telles pratiques urbanistiques et planificatrices sont encore méconnues par les collectivités locales algériennes (Saharaoui et Bada, 2021).

Selon Berezowska-Azzag (2011), d'autres exemples étrangers illustrent des solutions innovantes dans le domaine des acquisitions foncières. Au Brésil, des exonérations fiscales sont concédées aux entreprises privées en échange des opérations de renouvellement urbain. La Grande Bretagne et l'Italie, pratiquent la compensation foncière et la compensation infrastructurelle (Berezowska-Azzag, 2011).

IV-2.5.4. La compensation foncière

La compensation foncière est un dispositif qui s'applique sur le foncier urbanisable. Dans le cadre des acquisitions foncières, des négociations sont engagées avec les propriétaires fonciers pour céder leurs parcelles jugées stratégiques gratuitement aux collectivités moyennant l'octroi de permis de construire ailleurs dans la ville. La quantité de m³ autorisé sur la nouvelle parcelle doit être l'équivalent au bien immobilier sur le terrain concédé. Avec cette formule, les couts des acquisitions foncières dans le périmètre du projet de renouvellement et densification peuvent être amortis pour les collectivités locales.

Que ce soit l'exonération fiscale, ou la compensation foncière, ces mécanismes qui visent

IV. Renouveau et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

la maîtrise foncière, peuvent induire sur des éventuelles tentatives de spéculation ou de rétention foncière qui inverseront les tendances pour favoriser les extensions et l'étalement urbain.

IV-2.5.5. Les outils juridiques d'acquisition foncière

La collectivité détient les outils d'acquisition foncière à portée juridique pour réaliser ses projets d'aménagement urbain. Parmi ces outils, nous citons le droit de délaissement, le droit de préemption urbain et l'expropriation ainsi que l'acquisition à l'amiable. Il est cependant utile de remarquer que ces outils juridiques d'acquisition diffèrent d'un pays à l'autre.

Pour mener à bien leur mission d'urbanisme, les collectivités locales doivent être imprégnées de la réalité foncière de leur commune. Pour ce faire les communes sont tenues de procéder à un inventaire général de tous les biens fonciers situés sur leur territoire ainsi que l'identification de leurs propriétaires possesseurs et occupants. Les collectivités locales doivent pour cela, constituer leur portefeuille foncier pour anticiper et donc pouvoir répondre aux besoins de la commune en termes d'urbanisation. La gestion du portefeuille foncier des collectivités locales est confiée aux organismes de gestion et de régulation foncière.

A ce titre, les agences de Gestion et de Régulation Foncière, des établissements chargés de la gestion du foncier urbain communal, disposent de quatre outils juridiques pour mobiliser les terrains à urbaniser. Nous nous proposons dans ce paragraphe d'analyser³⁵ pour le cas de l'Algérie, le dispositif législatif de ces outils en le confrontant aux outils juridiques d'acquisition foncière étrangers.

La loi d'orientation foncière 90-25, met à la disposition de l'État et des collectivités locales, par le biais des agences foncières locales, des outils juridiques d'acquisition. Cependant, il ne faut pas perdre de vue que les instruments d'urbanisme sont applicables que dans la mesure où ils respectent le droit des sols. Le droit des sols en Algérie c'est d'abord le droit des tiers. A ce titre, le droit foncier confère à la commune plusieurs moyens d'acquérir les terrains dont elle a besoin pour implanter les projets de développement mais en observant le strict respect de la propriété des tiers. Lorsqu'elle est contrainte à mobiliser les terrains appartenant aux tiers, elle est sensée le faire par négociation amiable et le cas ultime, utiliser le droit de préemption et l'expropriation.

Le droit de Préemption Urbain est un outil juridique appliqué sur le terrain que dans le cas

³⁵ Ce paragraphe dédié à l'analyse des outils juridiques d'acquisition foncière en Algérie est extrait d'un article publié par l'auteur de la thèse en mars 2021, dans la revue européenne de géographie/Cybergeo.

IV. Renouveau et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

de l'intérêt collectif. L'objectif du droit de préemption est de donner aux collectivités locales des possibilités en matière d'acquisition du bien foncier et immobilier, pour répondre aux exigences de l'expansion urbaine. A l'instar des pays développés, en France le droit de préemption urbain permet à une commune de se substituer à un acquéreur par préemption à l'occasion d'une vente immobilière. Ce droit est considéré comme spécifique car il ne s'applique uniquement aux secteurs urbains couverts par un plan local d'urbanisme. En l'état actuel de la réglementation, l'application du droit de préemption urbain est conditionnée par l'existence d'un document d'urbanisme et de délimitations de zonage sur lequel est adossé le périmètre du droit de préemption (Saharaoui et Bada, 2021).

Ce qui est notable, c'est l'articulation qui existe effectivement sur le terrain entre les mesures juridiques avec les documents d'urbanisme en vigueur. A titre illustratif et comme on l'a vu dans les paragraphes précédents, la valeur foncière est tributaire des droits de construire. Dans ce sens, si un terrain est classé constructible, son prix de référence sera celui du terrain constructible. Aussi, la collectivité qui désire exercer un contrôle sur une zone à urbaniser, déclare cette zone comme inconstructible juridiquement.

Nous constatons à travers le tableau récapitulatif ci-dessous, retraçant le rapport entre outils juridiques et outils d'aménagement et d'urbanisme pour le cas de la France (Tableau IV-3), que les outils juridiques sont directement liés aux documents d'urbanisme (Saharaoui et Bada, 2018). En effet, les outils d'aménagement et d'urbanisme déterminent des périmètres de préemption qui conditionnent le propriétaire foncier à la vente de son bien, et des servitudes d'urbanisation valant déclaration d'utilité publique pour expropriation du propriétaire foncier. Ce dernier utilise son droit de délaissement pour mettre en demeure l'expropriant pour acquérir son bien, faute de quoi après un délai donné à la municipalité pour l'acquisition de son bien, le propriétaire récupère son bien.

Le tableau ci-dessous, nous donne un aperçu sur l'utilisation des outils d'acquisition dans le cas français, qui permet de nous rendre compte de leur implication et application effective sur le terrain.

IV. Renouveaulement et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

Tableau IV-3 : Synthèse des outils juridiques d'acquisition foncière en France. Source : Saharaoui et Bada. Courrier du savoir N°26, Mars 2018, p. 424

Outils juridiques d'acquisition foncière au profit de l'acteur public en France		
Outils/ Objectifs	Documents d'Urbanisme	Contrainte de localisation/ Document d'Urbanisme
1. Acquisition à l'amiable	-	Champs d'utilisation restreint
2. Expropriation pour cause d'utilité publique	POS PLU	-Le périmètre doit être localisé dans la zone urbaine ZU ou la zone à urbaniser ZAU -L'expropriation est utilisée pour l'aménagement des zones d'aménagement concerté ZAC
*Objectifs : -Acquisition de terrain -Utilité publique -Respect de la propriété privée (transfert de la propriété après le paiement des indemnités.		
3. Le Droit d Prémption Urbain (DPU)	PLU POS CC	-Les périmètres sont localisés dans les ZU et ZAU des PLU/POS et dans les zones constructibles de la Carte Communale CC. -Le DPU est annexé aux PLU/POS
*Objectifs : -Acquisition foncière -Limitation de la spéculation foncière et de la pratique de la rétention foncière. -Respect de la propriété privée (si le bien n'est pas utilisé conformément à l'art.300-1, le propriétaire peut demander la rétrocession de son bien).		
4. Le droit de délaissement (DD)	PLU	-Les périmètres délimités par le PLU sont des servitudes d'urbanisation, les emplacements réservés, les espaces boisés classés.
*Objectifs : -Acquisition foncière -Droit du propriétaire de mettre en demeure la collectivité ou le service public pour procéder à l'acquisition du terrain bâti ou non. Cette mise en demeure est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. -Fixer un délai pour les acquisitions, passé ce délai, les servitudes ne sont pas applicables pour le propriétaire.		

En plus de toute la diversité des outils et des méthodes de la maîtrise foncière appliquées dans les pays étrangers, la France a adopté en 2004, la stratégie foncière moyennant le projet

IV. Renouveau et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

foncier local³⁶. Cet outil est basé sur la connaissance et l'identification du foncier communal grâce à la mise en place de l'observatoire foncier. Ce dernier est regardé comme un outil indispensable pour une offre de référentiel foncier, cadrant puis évaluant ainsi toutes les interventions des collectivités locales. Cette stratégie suppose une volonté politique à la base, des objectifs clairs, des moyens à mettre en œuvre pour y répondre, des acteurs du foncier, garants de la mise en place de cette stratégie et enfin des résultats à évaluer (Saharaoui et Bada, 2018).

Un autre outil juridique est utilisé pour les acquisitions foncières, il s'agit de l'expropriation pour utilité publique. L'expropriation pour cause d'utilité publique constitue un mode exceptionnel d'acquisition de biens ou de droits immobiliers.

En Algérie, elle est instaurée par la loi n° 91-11. Son caractère d'exceptionnel, fait qu'elle n'intervienne qu'après épuisement sans résultats des autres moyens. Elle n'est possible que pour la mise en œuvre d'opérations résultant de l'application des instruments d'urbanisme, d'aménagement du territoire et de planification concernant les réalisations d'équipements collectifs ou d'ouvrages d'intérêt général. La procédure est définie par la déclaration d'utilité publique du bien à exproprier et par la fixation d'un montant d'indemnisation juste et préalable du bien exproprié³⁷.

Les procédures d'expropriation et de préemption présentent un double avantage, celui de donner aux collectivités, la priorité pour posséder le foncier. D'autre part, elles freinent les ambitions des spéculateurs foncière et immobilière.

Dans contexte de laisser aller de la part de l'état et les pouvoirs publics, le foncier urbain n'est pas réfléchi d'une façon rationnelle. Il subit alors des dilapidations au détriment de l'intérêt général préconisé par la loi. La spéculation foncière peut altérer le développement urbain créant des dysfonctionnements. Elle se manifeste par l'inflation des prix de vente, le rabatement des prix d'acquisition, par le gel des biens immobiliers, et par la pratique de la rétention foncière en attendant les plus-values des améliorations urbaines effectuées par la collectivité. La valeur des terrains spéculés deviendra alors une marchandise, soumise à un

³⁶ En 2004, le pays a initié par l'intermédiaire de la Direction Générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction du ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer « L'élaboration d'un guide foncier à caractère stratégique basé sur un projet foncier de territoire pour l'organisation d'un projet foncier local ».

³⁷ L'évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différents modes d'accès à la propriété foncière », 2003. Lien : https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/morocco/proceedings/TS14/TS14_5_benaissa.pdf

IV. Renouveau et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

marché, opaque qui ne facilite pas les acquisitions et les mobilisations foncières.

Cependant, comme on l'a déjà développé dans le paragraphe précédent, on dénombre aujourd'hui en Algérie, de nombreuses communes financièrement déficitaires et donc impuissantes devant l'exercice du droit de préemption urbain et de l'expropriation, ne pouvant intervenir que sur leurs propres réserves foncières accélérant leur épuisement.

Les outils juridiques d'acquisition foncière les plus utilisés en Algérie est l'expropriation pour utilité publique. Le Droit de Préemption Urbain (DPU) et l'acquisition à l'amiable ne sont que très peu utilisés dans les secteurs urbanisés faute de la procédure juridique les mettant en œuvre. De ce fait, les instruments d'urbanisme algériens restent à portée juridique et ne jouent pas pleinement leurs rôles dans la maîtrise foncière comme ceux assurés par les documents d'urbanisme européens et particulièrement ceux de la France ; et ce malgré leur objectif commun d'utilisation et usage économe du sol. L'écart et le décalage qui existe entre les outils législatifs et réglementaires et leur application ne favorise pas la gestion durable de la ressource foncière, il accentue l'épuisement de cette ressource rare.

L'exposé des faits nous permet d'avancer qu'en Algérie, l'application des outils de la maîtrise foncière n'a pas atteint les objectifs fixés au départ par le dispositif législatif. Leurs contenus, qu'ils soient techniques, juridiques ou fiscaux sont tous fixés par voie législative ce qui leur donne une portée purement juridique.

Conclusion

Dans ce chapitre nous avons visé la dimension opérationnelle du renouvellement urbain et nous nous sommes rendu compte, que plusieurs éléments de controverses peuvent contribuer à défavoriser la mise en œuvre du renouvellement au profit des facilitations que procure l'urbanisation en extension périurbaine.

La recherche documentaire nous a permis d'identifier de nombreuses contraintes pouvant entraver les opérations de renouvellement urbain et de densification. Ces difficultés se résument principalement dans le fait que ces opérations s'appliquent sur des tissus déjà constitués et socialement vécus. La multitude d'intervenants dans ce type d'opération peut engendrer des conflits d'usage et d'intérêt. Une autre contrainte est la plus redoutable, c'est la rétention foncière pratiquée notamment par l'acteur privé. La rétention foncière est identifiée comme un des principaux freins aux aménagements durables et aux opérations de renouvellement urbain et de densification.

IV. Renouveau et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

Pour lutter contre ce phénomène, l'action proactive des pouvoirs publics est nécessaire. Cette action peut être prise en compte dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme. Un diagnostic de la rétention foncière peut être mené en vue d'identifier, analyser puis évaluer la rétention foncière pour pouvoir agir de manière précise et ciblée. Il y a lieu donc de tenir compte de la quantité du foncier constructible mais aussi quantifier le foncier qui ne sera pas construit. Ce travail de quantification doit être mené dans les documents d'urbanisme.

Aussi, nous nous sommes intéressés aux leviers d'action de la mise en œuvre du renouvellement urbain. Pour prétendre se prémunir de ces leviers d'action, la collectivité doit adopter la stratégie foncière. Cette dernière est conditionnée par la volonté politique. Elle suppose des objectifs fixés et des moyens mis en œuvre pour atteindre ces objectifs.

C'est plus particulièrement le levier foncier qui a été développé, vu qu'il constitue le support physique indispensable à la mise en œuvre de toute action d'aménagement urbain et en particulier aux opérations de renouvellement et de densification urbaine. Nous avons choisi volontairement dans ce chapitre de commencer par étudier la mobilisation foncière. Cette dernière ne peut s'effectuer que dans le cadre d'une stratégie foncière.

La stratégie foncière suppose la maîtrise foncière pour mettre en œuvre des actions que nous avons synthétisé, comme les outils d'observation foncière, les outils d'acquisition foncière, les outils de la planification urbaine et territoriale et les outils fiscaux et financiers. A côté de ces leviers, d'autres actions sont nécessaires comme la mobilisation des acteurs publics et privés, notamment les propriétaires fonciers qui doivent être associés en amont du projet. Aussi, le recours au partenariat public privé s'avère incontournable. En effet, dans un contexte de pression sur les marchés fonciers et immobiliers, de difficultés de disposer de fonds publics, l'acteur public n'est plus en mesure de supporter la charge économique des opérations d'aménagement urbain (Linossier et Verhage, 2009 : 4). Une autre action de mise en œuvre consiste à mettre en réseau tous les services concernés par le foncier, à savoir les services techniques d'urbanisme, le cadastre, la conservation foncière, les impôts et les notaires. Pour atteindre les résultats escomptés, il y a nécessité de coordonner l'ensemble de ces leviers d'actions pour la mise en œuvre des opérations de renouvellement et la densification urbaine.

La recherche documentaire nous a fait prendre conscience de l'existence de solutions innovantes dans le domaine des acquisitions foncières comme les exonérations fiscales qui sont concédées aux entreprises privées en échange des opérations de renouvellement urbain ;

IV. Renouvellement et densification urbaine : Eléments de controverses et leviers d'action pour la mise en œuvre

ou bien la pratique de la compensation foncière et la compensation infrastructurelle.

En Algérie, la rigidité des textes législatifs qui régissent les finances locales s'oppose à une possibilité de mobilisation importante des ressources au niveau local. La structure des finances locales ne correspond pas à celles des collectivités locales modernes, où le pouvoir local jouit d'une décentralisation effective (Rahmani, 2002, Boumala, 2011). Dans l'état actuel des choses, le levier financier (outils fiscaux et financiers) ne contribue pas à promouvoir les projets de renouvellement urbain des territoires communaux. Ceci explique partiellement le retrait progressif de l'acteur public des projets d'aménagement de leur territoire communal au profit de l'émergence des acteurs privés.

Le droit de préemption urbain n'est pas suffisamment utilisé, pourtant, il devrait être l'instrument privilégié des autorités à côté de l'expropriation, surtout après l'adoption du système libéral qui encourage le recours aux préemptions en tant que mode d'acquisition de la propriété publique.

A la lumière de cette étude documentaire, nous proposons de synthétiser le contenu de la stratégie foncière, ses objectifs ainsi que les moyens de sa mise en œuvre (Figure IV-1).

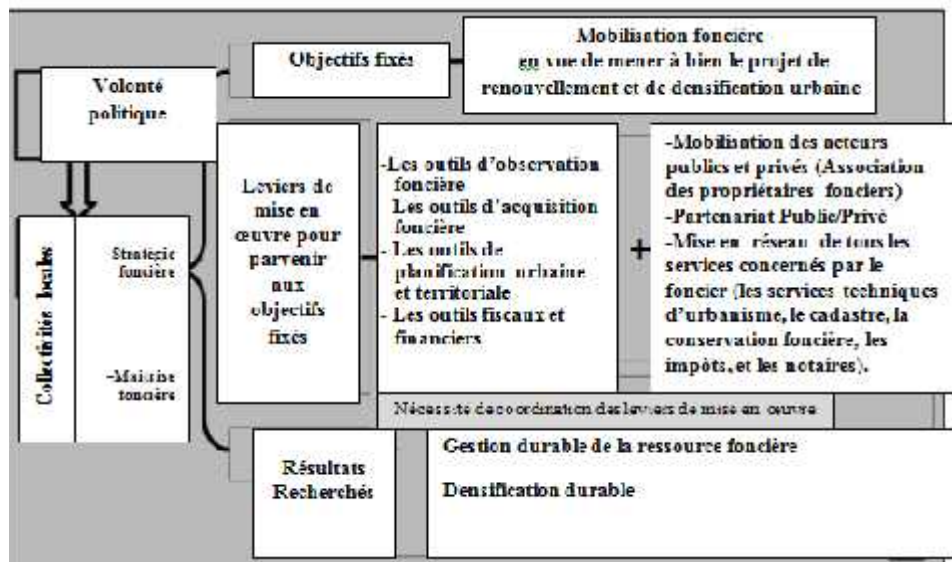


Figure IV-1 : Synthèse des leviers d'action pour la mise en œuvre du renouvellement urbain et la densification. Source : élaboré par l'Auteur

V. La mutabilité urbaine : variabilité et facteurs déterminants

Introduction

La mise en œuvre du renouvellement urbain et de la densification passe par le processus de mobilisation foncière qui se fait suivant des étapes dont les premières réclament une bonne connaissance du territoire. Or, la connaissance d'un territoire consiste à maîtriser sa mutabilité¹ : « *La mutabilité d'un espace qu'il soit en friche ou non, bâtis ou non, fait référence à sa capacité à changer d'usage et donc son potentiel à muter (...) pouvant ensuite être éventuellement densifié* ». Connaître la mutabilité urbaine d'un territoire revient à gérer d'une façon optimale le foncier en vue d'une réutilisation ultérieure (Andres et Bochet, 2010). Sous l'optique économique, Joseph Comby² souligne : « *La mutabilité d'un quartier est sa propension à se reconstruire sur lui-même du fait de la pression du marché de l'immobilier. Une parcelle devient rentable à démolir en vue de sa reconstruction, le jour où la valeur du terrain nu devient supérieure à la valeur de la construction, déduction faite des coûts de libération et de démolition.* »

A l'échelle locale et communale, objet de notre étude, et face à la problématique de l'indisponibilité du foncier urbanisable et à urbaniser, il s'agit pour les collectivités locales, de formaliser une action foncière publique, incitative et interventionniste, visant à anticiper les processus de sa mutabilité.

Notre travail part de l'hypothèse que la commune a une volonté politique de maîtrise foncière, et dans une attitude interventionniste, elle doit se prémunir d'un outil de connaissance du potentiel de mutabilité de son territoire, en vue d'intervenir par le biais du règlement, et d'engager des opérations d'acquisitions et de mobilisations foncières nécessaires à la mise en œuvre du renouvellement urbain et la densification.

S'intéresser à la mutabilité des parties urbaines de la ville, revient à connaître dans un premier temps, les facteurs favorables et défavorables qui la sous-tendent.

Cette connaissance passe par l'identification d'un certain nombre de critères et de sous critères qui caractérisent le foncier mutable, qui relèvent par exemple, de la volonté politique, des opportunités, du bâti, son état, sa vacance, son affectation etc. En s'appuyant sur la recherche bibliographique et documentaire, ainsi que sur le traitement des entretiens³ que nous avons mené auprès des professionnels et les promoteurs immobiliers, il s'agit pour nous

¹ Voir p.1: « les interstices urbains au service de la stratégie foncière des territoires ». Lien : https://www.aucame.fr/images/catalogue/pdf/QSN096_MutabiliteFonciere.pdf

² Voir Dictionnaire foncier p 23 de Joseph Comby. Lien : http://www.comby-foncier.com/dictionnaire_foncier.pdf

³ Entretiens avec les promoteurs immobiliers (voir les fiches d'entretien en annexes)

dans ce chapitre, d'étudier dans un premier temps le concept de la mutabilité urbaine et son rapport au développement durable des territoires. Nous nous intéressons à la morphologie urbaine et son apport à la mutabilité des tissus urbains constitués. Dans un second temps, nous proposons d'étudier et d'identifier les critères favorables et défavorables à la mutabilité urbaine que nous synthétisons sur des grilles de caractérisation du foncier mutable et non mutable.

V-1. La mutabilité urbaine : un processus ancien et un champ d'action récent

Dans le cadre du renouvellement urbain, le concept de reconstruction de la ville sur la ville renvoie aux possibilités de revenir sur les tissus urbains constitués, pour explorer toutes les opportunités foncières ou urbaines qu'ils peuvent représenter.

La notion de « mutabilité urbaine » est récente, elle a été initiée en France⁴ à la fin des années 1990 (Andres et Bochet, 2010 : 730). La mutabilité urbaine, objective d'optimiser la gestion du foncier des espaces urbains, susceptibles de muter à court ou moyen terme. Dans le contexte du renouvellement urbain, la mutabilité urbaine est appréhendée principalement à partir du foncier ou d'un tissu urbain qui a la capacité à évoluer dans le sens de l'aménagement ou de la reconstruction.

Selon Andres et Bochet (2010 : 731), les notions de durabilité et mutabilité se recourent avec les préoccupations du renouvellement urbain et les actions qui visent la reconstruction sur les tissus existants. L'histoire urbaine des villes, atteste que le processus de mutabilité est ancien bien que son champ d'action, n'ait été que récemment investi par les acteurs de la ville (Andres et Bochet, 2010 : 730). D'après les mêmes auteurs, la mutabilité fait partie des recompositions urbaines suite aux mutations foncières, fonctionnelles mais aussi sociales qu'ont connues les villes. La mutabilité urbaine est appréhendée dans l'histoire urbaine des villes à partir de la récupération des espaces abandonnés ou délaissés. Andres et Bochet (2010), nous donnent l'exemple des villes romaines, qui renfermèrent des espaces abandonnés caractérisables comme les friches antiques, à la suite de la chute de l'empire romain. Les auteurs nous citent aussi le cas des friches religieuses après 1789, suite à l'aliénation par l'Assemblée Nationale des propriétés cléricales (Andres et Bochet, 2010 : 732).

Plutard, à partir du 20^{ème} siècle, après la désindustrialisation des villes européennes, la multiplicité des espaces délaissés et nombre important des friches urbaines dans les villes, apparaissent comme des défis à soulever pour les planificateurs de la ville. Ces espaces en

⁴ Selon Andres et Bochet (2010), la notion de « mutabilité urbaine » est récente, elle a été initiée en France par l'établissement foncier public (EPF) du Nord-Pas-de-Calais, à la fin des années 1990.

friches posaient la problématique de leur capacité à évoluer, se transformer et donc à muter. Ceci représentait un autre enjeu significatif pour l'action publique à côté des contraintes que posent la reconstruction sur le construit (Andres et Bochet, 2010 : 732).

Dans ce contexte, la question de la durabilité émerge dans le langage scientifique et politique notamment avec l'avènement du développement durable. En revanche, la question de la mutabilité est considérée comme émergente dans le champ d'action de l'aménagement urbain (Andres et Bochet, 2010 : 733).

V-2. La mutabilité urbaine : un processus pour reconstruire sur le construit

D'après Andres et Bochet (2010), la mutabilité rime avec la durabilité. Dans ce sens, les auteurs expliquent que le principe de la ville durable est basé sur la gestion économe et rationnelle de l'espace. La ville se reconstruit sur elle-même par mutabilité de ses tissus urbains. La ville durable et la ville mutable ont un dénominateur commun, celui d'un urbanisme de ville économe en espace et visant un développement de l'urbanisation à l'intérieur du tissu bâti et à promouvoir la densification comme modalité d'intervention urbanistique.

La mutabilité urbaine est la capacité des tissus urbains à se transformer dans une approche d'économie de l'espace et, implicitement, de ville durable (Andres et Bochet, 2010). Face à la problématique de l'indisponibilité du foncier, il s'agit pour les collectivités locales, de formaliser une action foncière publique, incitative et interventionniste, visant à anticiper les processus de mutabilité. S'intéresser à la mutabilité des parties urbaines de la ville, revient à prévoir et identifier les mutations d'usage et de fonctions des espaces, en vue de l'intensification des espaces (Amphoux, 2003). L'identification des espaces sous utilisés ou abandonnés, constituent un potentiel de développement de la ville vers l'intérieur. La reconquête des friches urbaines permet la densification à l'intérieur du tissu déjà bâti et une revitalisation de certaines portions de villes et d'agglomérations. Ce champ d'action de la mutabilité n'a été que récemment investi par les acteurs des villes. Quelle ouverture pour le champ d'action de la mutabilité urbaine pour la ville algérienne ? Nous y reviendrons dans la troisième partie de la thèse.

V-3. La morphologie urbaine : un substrat pour la mutabilité des tissus urbains constitués

La ville est un objet mouvant, elle est en constante évolution, se transforme, se renouvelle au gré des besoins de sa population, des modes de vie, des opportunités, du projet de territoire, mais aussi des capacités d'évolution de ses tissus urbains constitués. L'urbanisme durable, doit intégrer en amont ces mutations futures des tissus urbains constitués pour les faciliter dans la pratique urbanistique. Cela nécessite de questionner les typomorphologies produites, mais également de s'interroger sur le poids du règlement et de la norme dans la manière de faire la ville.

Dans ce paragraphe, nous proposons dans un premier temps, un aperçu théorique sur les apports de la morphologie urbaine à la connaissance des formes urbaines des tissus urbains constitués, la compréhension de leurs règles de formation et de transformation et le lien qui les unie avec la pratique urbanistique. Dans un second temps, nous exposons l'intérêt opératoire du travail d'inventaire et d'analyses typomorphologiques urbaines à l'action publique pour anticiper les mutations futures en vue d'alimenter la règle d'urbanisme et encadrer le projet du territoire.

V-3.1. La ville stratifiée : Une assise aux apports cognitifs et normatifs de la morphologie urbaine

Dans son ouvrage « Espace urbain, vocabulaire et morphologie », Bernard Gauthiez (2003), définit la morphologie urbaine comme l'étude de la forme physique de l'espace urbain, de son évolution en relation avec les changements sociaux-économiques et démographiques, les acteurs et les processus à l'œuvre dans cette évolution.

S'intéresser aux formes urbaines, à la construction matérielle de la ville et à ses transformations successives, revient à se placer à priori dans une double optique : celle d'une optique cognitive, afin de contribuer à une meilleure connaissance de la ville, telle que développée par les travaux de Conzen⁵, mais aussi, dans une optique décisionnelle et opératoire, comme l'attestent les travaux de Caniggia, sur la connaissance des formes urbaines, la compréhension de leurs règles de formation et de transformation, et le lien qui les unie avec la pratique urbanistique. Cela est possible, en essayant, selon les mots de l'urbaniste Bernardo Secchi, de comprendre les possibilités évolutives de formes urbaines produites dans un passé plus ou moins distant, mais aussi d'extrapoler la connaissance du passé pour traiter les problèmes du présent (Secchi, 2006).

⁵ Voir les travaux de M.R. Conzen, fondateur de la morphogénèse dans les pays anglo-saxons. Selon Pierre Merlin (1978), les travaux de M.R.G. Conzen et de J.W.R. Whitehand de l'école de géographie de Birmingham en Grande Bretagne des années 1970-1980, ont montré la prégnance des déterminants du tissu urbain sur les formes urbaines et ont jeté les bases d'une méthodologie parfaitement opératoire.

La ville est à la fois objet statique et l'expression d'une dynamique d'évolution (Choay, Merlin, 1998). Le processus de « construire sur le construit », vise une urbanisation à l'intérieur du périmètre urbanisé à partir des tissus constitués. Ces derniers sont formés par les stratifications successives de l'histoire. La ville est définie par la configuration de ses tissus urbains ainsi qu'à toutes ses composantes en termes de trame viaire, de parcellaire et du bâti, dont la superposition constitue le support des mutations et des recompositions urbaines (Panerai et al., 1999). Aborder la ville contemporaine sous l'angle de la stratification urbaine, revient à s'intéresser à la lecture historico-morphologique de ses composantes en vue d'assurer leur continuité avec les évolutions contemporaines et futures (Grumbach, 1998a). La stratification urbaine est le processus de formation et transformation de la ville dans toutes ses composantes qui n'a pas toujours été dicté par les mêmes déterminants ni dans les mêmes temporalités.

Dès 1960, la ville de Bologne illustre l'articulation entre ville ancienne de conception organiciste et ville moderne (Giovannoni, 1931). Dans son approche à la ville, Gustavo Giovannoni tend à concilier l'impératif de modernité visant à rationaliser la ville dans sa croissance vers les périphéries, avec la nécessité de conserver les témoignages du passé pour leurs qualités historiques, loin de toute volonté de muséifier ou d'éventrer à l'Haussmannienne. Dans ce cadre, le Plan Régulateur Général (PRG), outil d'aménagement urbain en Italie, s'appuie sur des analyses typomorphologiques du centre historique (Cervellati et al., 1981). La ville de Bologne aura été aussi pionnière pour avoir décréter le principe de croissance zéro posant la qualité urbaine comme impératif de développement (Mons, 2009). l'équipe municipale optait pour une nouvelle pratique urbaine à Bologne en réaction à un programme capitaliste d'expansion des périphéries en proposant un "urbanisme alternatif " (Gangneux, 1975), basé sur la revitalisation du centre existant et sur la participation active des habitants à l'amélioration de leur cadre de vie, une vision globale qui objectivait la récupération de la ville ou "Piani de recupero" institués en 1979 (Ingallina, 1993).

L'intérêt pour la morphologie urbaine dans l'urbanisme des années 1960, s'est fait à travers l'idée de faire la ville sur la ville. Les travaux initiés par l'école Italienne avec Saverio Muratori, Carlo Aymonino, Manfredo Tafuri, Aldo Rossi, sont repris par l'école de Versailles avec Jean Castex, Philippe Panerai (Panerai et al., 2004). La réflexion est basée sur la forme urbaine qui est analysée à travers la mutation des types dans le temps. Elle peut être considérée comme étant les prémices théoriques sur lesquelles s'est fondée l'idée du

renouvellement urbain dans les villes européennes, notamment à Barcelone où la question de la revalorisation par l'espace public a été cruciale (Sokoloff, 1999).

L'apport théorique de travaux de Camillo Sitte (Sitte C., 1980), mais aussi ceux d'Aldo Rossi (Rossi, 1982), a marqué le courant de " l'architecture urbaine " remettant en question les principes de la ville fonctionnaliste, pour faire référence à l'histoire et à la composition urbaine, non pas pour imiter les formes des tissus anciens mais, comme réaction pour le rétablissement du lien entre urbanisme, composition et architecture.

L'apport de la typomorphologie comme outil méthodologique est d'un grand intérêt dans les analyses qui mettent en évidence l'articulation et la continuité dans la forme urbaine de la ville ancienne (Rossi, 1982; Grumbach, 1998a ; Pannerai, 1999). Ces études trouvent leurs prolongements avec les travaux d'André Corboz (2001), qui a introduit la notion de « palimpseste » pour désigner les strates du passé et toute la sédimentation qui permet de retisser, de recoudre et de réparer l'espace pour créer de nouveaux rapports (Corboz, 2001).

V-3.2. Typologie du tissu urbain : une mutabilité urbaine différenciée

Une étude menée en 2010, au sein d'Institut d' Aménagement et d'Urbanisme (IAU) de l'Ile de France, révèle que selon les types d'urbanisations et selon les logiques de marché, le rythme des mutations urbaines diffère. Depuis l'histoire urbaine des villes, les mutations urbaines se font au gré des pratiques citadines, des cultures et des usages (IAU⁶, 2010). La mutabilité des tissus urbains diffère d'un tissu à un autre. Les motifs de ces différences de rythme des mutations des tissus urbains, peuvent être d'ordre économique, ou relevant d'une volonté politique. La croissance démographique et les évolutions sociales semblent également impacter les mutations urbaines. Enfin, la typologie du tissu urbain, à travers son découpage et le type de bâti, impacte leur mutabilité.

Dans le volet morphologie urbaine et mutations urbaines, l'étude de l'IAU (2010), émet un certain nombre d'observations, que nous développons dans ce paragraphe.

L'étude de l'IAU (2010), souligne que sous l'angle de la morphologie, les tissus ne présentent pas les mêmes capacités d'évolutivité et de mutabilité. Chaque type de tissu possède ses caractéristiques morphologiques qui le prédisposent à la mutabilité ou, au contraire, qui lui confèrent une résistance à l'évolutivité.

⁶ Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de l'Ile De France IAU IDF (2010). « Evolutivité des tissus urbains ». <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/evolutivite-des-tissus-urbains/>

L'étude des formes urbaines et des typomorphologies s'avère donc nécessaire pour l'évaluation de la mutabilité urbaine. Par forme urbaine, il faut comprendre la structure viaire, parcellaire, bâtie et la structure fonctionnelle en termes d'habitat et services d'accompagnement.

D'après l'étude de l'IAU (2010), l'histoire du territoire atteste la diversité des formes urbaines mais aussi leur homogénéité. Il est possible de classer les formes urbaines par catégories, selon leurs situations dans le territoire (tissus urbains centraux, péri-centraux ou en péri-urbain). La diversité des tissus urbains se distingue également par leurs typologies et la forme urbaine qui les caractérise. Dans le cadre du renouvellement urbain, le potentiel de mutabilité est théoriquement plus élevé dans les tissus moins denses. C'est le cas des grands ensembles et des lotissements d'habitat individuel de faible densité. Toutefois dans la pratique, ces typologies génèrent des blocages à la mutabilité urbaine. Les grands ensembles d'habitat collectifs, offrent un gisement foncier résiduel vu la faible densité d'occupation du sol. Cependant, dans les opérations de rénovation des grands ensembles, les réaménagements réalisés permettent de pointer certains éléments de blocages liés principalement à la rigidité de leur tracé, et au maillage de la voirie trop lâche (IAU, 2010). Un travail de restructuration s'impose, il consiste à retrouver un maillage et des continuités urbaines avec les structures existantes pour faciliter l'évolution du tissu à long terme (Pannerai et al., 1999). Les lotissements d'habitat individuel pavillonnaire de faible densité et du tissu urbain diffus, présentent des formes de mutabilité à encadrer, car ces tissus génèrent un paysage urbain caractéristique et offrent un cadre de vie auquel les habitants sont souvent attachés, qu'il convient de densifier sans le dénaturer (IAU, 2010).

Les anciens tissus à caractère industriel qui sont abandonnés, occupent souvent des parties stratégiques de la ville. De ce point de vue, leur capacité de mutabilité est significative. Les opérations de reconversion et le changement d'usage sont préconisés pour ce type de tissus. L'enjeu pour les pouvoirs publics est de trouver des montages opérationnels qui permettent leur rentabilité. D'autre part, les tissus urbains centraux ou péri-centraux, situés sur les axes structurants de la ville, recèlent des capacités d'évolutivité allant vers une forme urbaine très dense. Il est toutefois important de veiller à ce que cette densification prenne en considération l'homogénéité des gabarits mais aussi la continuité du front bâti qui structure l'espace public.

Par ailleurs, l'étude menée en 2010 par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de l'Île de France semble révélatrice. L'étude est faite suivant une analyse rétrospective qui consiste à repérer sur photo aérienne des tissus urbains ayant subi des mutations les dix dernières années (IAU, 2010 : 49). Le repérage a fait ressortir différents types de mutations selon les tissus

urbains, comme l'évolution des tissus mixte de proche couronne, l'évolution des tissus pavillonnaires la densification des tissus urbains comme les quartiers de la gare (IAU, 2010 : 51). L'intérêt de cette étude est d'identifier par le repérage, les types de tissus ayant subi le plus transformations pendant la durée de l'étude. C'est le cas des tissus mixtes de proche couronne, les tissus de la gare et les tissus du centre-ville qui se sont transformés par renouvellement (IAU, 2010 : 53-66).

Ce que nous retenons de cette étude de repérage, est que les capacités de mutabilité des tissus urbains dépendent en grande partie de leurs situations dans la ville, de leurs configurations morphologiques, de la structure foncière mais aussi du cadre réglementaire dans lesquels se font ces transformations (IAU, 2010 : 49).

V.3.3. Le diagnostic typo-morphologique : un outil de connaissance pour un encadrement adapté du territoire

Le diagnostic typo-morphologique, s'appuie sur l'analyse des formes urbaines à travers la trame urbaine qui recouvre le découpage des îlots (voirie, taille et organisation des parcelles), la structure foncière (découpage parcellaire, structure de la propriété) et le rapport à la voirie. L'analyse des formes urbaines accompagne les études d'évaluation de leur mutabilité. La qualité de la forme urbaine et celle du paysage urbain c'est aussi celle de leur capacité à se transformer, voir se densifier dans le temps (Pannerai et al., 2004).

L'histoire urbaine des villes, souligne l'importance de la trame urbaine, comme un élément fondamental de la mutabilité urbaine et la trame viaire représente l'élément le plus stable de la forme urbaine (IAU, 2010 :5). Après la voirie, le deuxième élément fondamental d'une trame urbaine est constitué par les découpages parcellaires. Ces derniers prennent plus de temps pour se transformer (Pannerai et al., 2004). La taille réduite et le découpage complexe ralentissent l'évolution d'un site (IAU, 2010 : 9). Selon François Grether cité par L'IAU (2010 : 6) : « *Envisager un découpage foncier en lots relativement petits n'interdit pas leur regroupement ultérieur, alors que l'inverse est plus difficile* ». Il est important d'intégrer cette réflexion en amont de l'opération. La configuration morphologique des tissus urbains traditionnels est favorable à la mutabilité par le biais de redécoupages par la voirie, de densification des cœurs d'îlots et de réaménagements parcellaires. Vincent Heuzé, cité par l'IAU, (2010 : 6), précise : « *Une structure urbaine trop finement découpée peut constituer un blocage à l'évolution du bâti* ». L'exemple du quartier historique du Panier à Marseille montre qu'une structure urbaine trop serrée ne permet de faire que de petits logements et

laisse peu de manœuvre à la mutabilité du quartier. C'est encore le cas des maisons de villes datant du 19^{ème} siècle, du quartier de la gare de la ville de Blida. Ces maisons de ville sont portées par un découpage parcellaire en lanière étroite et profonde, qui offre des possibilités de densification limitée. Seul un remembrement parcellaire, permet l'évolution du bâti. Nous développerons cet aspect dans la troisième partie de la thèse.

En revanche, dans les grandes villes, les grandes unités foncières constituent une réserve de constructibilité pour des programmes d'envergure ultérieurs. La taille des îlots les prédisposent aux mutabilités futures. Les trames urbaines classiques traditionnelles type îlot haussmannien, se dessinent à partir d'îlots fermés par des constructions continues et alignées sur la rue (IAU, 2010). Ce type de trames facilite la mutabilité, car il permet de s'inscrire en continuité de l'existant, en prolongeant la taille, la forme des îlots et l'alignement des constructions. A l'inverse, la taille prédéfinie de l'îlot ouvert, dans l'opération de Paris Masséna, le prédispose à recevoir des programmes de bureaux et de logements. (IAU, 2010 : 7). De plus, l'îlot est conçu selon un principe de non mitoyenneté entre les constructions, un concept qui a l'avantage à la fois d'offrir une perméabilité de vues et de déplacements, mais aussi de permettre une mutabilité plus facile dans la mesure où le bâtiment est indépendant de ses voisins (Portzamparc, 1996). Néanmoins, les règles de prospect à respecter sont aussi plus complexes.

V-3.4. La typomorphologie urbaine : un outil de connaissance pour alimenter le règlement d'urbanisme

La connaissance des typomorphologies urbaines, alimente la règle d'urbanisme pour encadrer la mutabilité prévisible du territoire. Pour connaître les obstacles à la mutabilité, il suffit de s'interroger sur ce qui est non mutable dans une ville comme les cimetières, espaces verts tours (IAU, 2010 : 45). Ainsi, pour protéger une forme urbaine peu dense des transformations, dans l'objectif de préserver le paysage urbain, le règlement peut anticiper la mutabilité du tissu en préconisant des droits de construire revus à la baisse de la zone concernée. En revanche, si la volonté de la commune est de densifier les tissus urbains situés sur les axes structurants et les boulevards de la ville, favorables au transport en commun, le règlement doit anticiper la mutabilité urbaine future, en rehaussant les COS et les CES, mais aussi en imposant les mètres linéaires commerciaux en pieds d'immeubles pour préserver le caractère urbain des centres villes (IAU, 2010).

Le règlement doit aussi favoriser une densification accompagnée d'une politique de stationnement adaptée. Vincent Heuzé évoque la Shon⁷ « résiduelle » inscrite dans les règlements de PLU français, en vue d'une densification future (IAU, 2010 : 17). Les règles d'urbanisme sont en mesure de réguler la densité selon le type de tissu. Ces règles s'appuient notamment sur les modes d'implantation du bâti sur la parcelle et son rapport à la voirie. Dans le cas d'un découpage parcellaire en lanières, le règlement peut favoriser l'alignement du bâti sur la rue, ou bien donner la possibilité de s'implanter sur l'une des limites séparatives latérales et sur la limite de fond de parcelle. Des règles peuvent favoriser la densification en imposant les densités minimales et des gabarits modulés par les prospects de la zone concernée.

Cette étude nous permet de synthétiser et d'avancer que le POS est un instrument réglementaire qui est sensé refléter le projet du territoire communal. Le diagnostic et l'analyse des typomorphologies urbaines, constituent un préalable de connaissances pouvant servir d'appui à l'élaboration du POS. Les résultats des analyses sont utiles pour alimenter et enrichir le contenu du règlement. Ce dernier peut être adapté pour anticiper et encadrer les mutations prévisibles des tissus urbains concernés.

Dans le cas d'un PDAU intercommunal, l'intérêt du diagnostic et de l'analyse des typomorphologies urbaines, constituent un moyen de rationaliser les zonages ayant les mêmes vocations sans prise en compte des limites communales. Dans ce sens, les entités morphologiques ayant les mêmes caractéristiques peuvent bénéficier d'un même règlement indépendamment des limites administratives. A ce titre, la connaissance des tissus urbains constitue un outil pour réinterroger le zonage communal qui doit se faire selon les spécificités des entités typomorphologiques. Dans ce sens, le diagnostic typo-morphologique basé sur l'analyse et les inventaires, constituent un outil de connaissance mais aussi un outil de prise de décision au sujet du devenir des tissus constitués pour bâtir le projet de territoire.

Dans ce cadre, le potentiel de mutation et de densification des tissus ne doit pas être compromis par une construction faite au coup par coup, et d'une simple hausse quantitative des densités de population et d'emploi, mais bien réfléchir sur une offre diversifiée d'habitat et des équipements qui l'accompagnent.

⁷ La Shon résiduelle permet de constituer des réserves de constructibilité pour anticiper les extensions futures des bâtiments.

V-4. La variabilité de la mutabilité urbaine : essai d'identification des facteurs déterminants

L'étude de la mutabilité d'un territoire donné, fait intervenir un certain nombre de facteurs que nous tenterons d'étudier dans ce paragraphe. La recherche documentaire, nous permet d'émettre l'hypothèse que la variabilité de la mutabilité urbaine s'opère selon l'interaction d'au moins trois dimensions : l'espace (la situation des tissus urbains dans la ville), la temporalité (les transformations et leur rapport au temps) et le rythme (les transformations de certains tissus sont plus intenses que d'autres). Aussi, une différence fondamentale existe entre les études de la mutabilité en situation d'urbanisation nouvelle, et celles qui traitent de la mutabilité en situation de renouvellement urbain. En effet, en situation d'urbanisation nouvelle, la mutabilité foncière pour la croissance urbaine ne présente pas d'obstacles étant donné que la mobilisation foncière de la part des collectivités, se fait principalement sur le foncier public, et même en cas de recours au foncier privé, en général non bâti, la tâche de régulation, de négociation et d'expropriation est plus aisée pour les collectivités.

En revanche, et comme on l'a déjà développé dans les paragraphes précédents, la valeur d'usage des terrains dans les tissus constitués est élevée et le coût de sa libération est généralement important. Ceci nécessite un travail d'anticipation sur la dynamique du marché foncier, ce dernier repose plus sur des mécanismes économiques.

La recherche documentaire souligne la complexité de la mutabilité des espaces urbains constitués. En effet, l'histoire urbaine des villes confirme leur transformation dans le temps, à travers des pratiques citadines, des cultures, des usages et autres.

Anne Durand⁸, urbaniste, dans son article sur la mutabilité urbaine, une attitude pour transformer les villes souligne : « *La mutabilité ne se limite pas à une action de transformation sur un temps donné mais indique un processus qui prendrait en compte la capacité à accueillir le changement, à accepter l'incertitude et à favoriser les inventivités locales* ». Selon l'auteur, la mutabilité est un processus qui s'adapte aux changements et en accueillant le changement, la mutabilité fait émerger de nouveaux rapports entre l'espace et le temps, donnant au temps futur sa place dans l'aménagement des villes. Ariella Masboungi (2001), prétend que le processus de sédimentation des villes européennes qui est à l'origine de leur richesse et de leur complexité, est toujours à l'œuvre mais peine à rattraper la rapidité des bouleversements liés à la vitesse des mouvements de la ville qui s'accroît, plus encore dans l'usage que dans la forme. Le contraste avec la lenteur qui a caractérisé son évolution pendant

⁸ Voir l'article publié en 2019 de l'urbaniste Anne Durand. Lien : <https://balises.bpi.fr/la-mutabilite-urbaine/>

des siècles est saisissant (Masboungi, 2001). Cependant, il est intéressant de remarquer le rythme des mutations urbaines qui n'est pas le même dans les différentes entités de la ville. Les quartiers de la ville se transforment, se renouvellent et se densifient avec un rythme plus soutenu que d'autres (IAU, 2010). Ce rythme différencié des mutations urbaines relève d'un certain nombre de considérations liées à des critères économiques comme la recherche de la rentabilité par le changement d'usage de l'immobilier. D'autre part, la volonté politique de densifier passe par les règlements incitatifs qui ont la capacité d'impacter les mutations des tissus urbains.

D'autres critères plus objectifs jouent un rôle important dans les mutations foncières et immobilières. Il s'agit des aspects juridiques, à travers les servitudes diverses, les règlements d'urbanisme, les normes de constructions, l'affectation des espaces et leur mode de gestion. Les critères d'ordre sociologique sont également à retenir dans la mutabilité des espaces. L'âge avancé des propriétaires, la taille des ménages semblent également affecter la mutabilité du bien foncier et immobilier. Les actions individuelles de densification en termes d'extension de logements, de divisions parcellaires et autres sont plus fréquentes pour les tissus ayant une prédisposition aux transformations et qui se caractérise par des configurations typomorphologiques. Ce dernier paramètre, attire particulièrement notre attention dans cette recherche. On a choisi de le développer dans le paragraphe précédent, en soulignant que la morphologie urbaine (forme urbaine) est un paramètre déterminant dans la mutabilité des tissus urbains constitués et que le découpage, le dimensionnement du parcellaire et du viaire ; ainsi que la typologie du bâti, impactent fondamentalement la mutabilité et rendent plus ou moins évidentes les transformations (reconversions, extensions, etc.).

En récapitulatif au travail documentaire élaboré et que nous avons croisé avec le traitement des entretiens menés auprès des professionnels et les promoteurs immobiliers, nous pouvons synthétiser en avançant que la variabilité de la mutabilité urbaine est impactée par des aspects qui relèvent de :

- La volonté politique
- Aspects juridiques et réglementaires
- Aspects sociodémographiques
- Aspects économiques
- Aspects morphologiques

Notons que tous ces aspects impactent la mutabilité urbaine selon des critères qu'on a essayé d'identifier, et analyser. On distingue des critères présentant des facteurs favorables et d'autres, présentant des facteurs défavorables à la mutabilité urbaine.

V-4.1 Les critères présentant des facteurs favorables à la mutabilité urbaine

Pour étudier les critères présentant des facteurs favorables et défavorables à la mutabilité urbaine, nous nous sommes appuyés sur la recherche documentaire qui nous a ouvert un champ significatif de travaux⁹ menés à l'étranger. Nous nous sommes basés principalement sur les travaux de l'IAU (2010), l'Atelier des méthodologies du foncier EPF (2010) et les travaux du groupe de l'Observatoire Régional du Foncier ORF (2012). Ceci nous a permis de dresser un cadrage théorique succinct, puis d'identifier en premier, les facteurs favorables à la mutabilité. Nous mobilisons les enseignements de cette recherche documentaire dans ce paragraphe.

V-4.1.1. L'occupation et l'état du bâti

-Foncier non bâti : les parcelles nues a priori libres, les dents creuses, les interstices et les délaissés urbains, sont à priori favorables à la mutabilité.

-Foncier bâti sous occupé : le foncier sous occupé au regard des droits de construire de la zone, et de la densité observée ; les terrains ayant une vocation peu adaptée au contexte urbain, ou pouvant à terme changer, exemple, des entrepôts en milieu urbain ou friches urbaines (différencier sites publics et privés). Les friches urbaines et autres, sont potentiellement mutables. Elles constituent un gisement foncier qu'il convient d'identifier par un travail d'inventaire typologique et quantitatif à l'échelle de la commune et du groupement communal en vue d'un recyclage urbain. Concernant le logement, les critères en lien avec l'occupation, sont observables sur le terrain, ils sont à croiser avec les données démographiques RHP et les données de la matrice cadastrale. Ces données nous informent sur l'occupation de la parcelle, le nombre de ménages, l'âge des propriétaires et le type de propriété ; pouvant influencer la mutabilité.

-Foncier concerné par un bâti en mauvais état : l'état de dégradation avancé voire d'insalubrité du bâti, ainsi que le bâti vétuste en ruine totale ou partielle ne présentant pas un caractère patrimonial sont considérés comme favorables à la mutabilité et par une remise aux normes de confort.

⁹ Voir IAU (2010). « Evolutivité des tissus urbains ».

Lien : <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/evolutivite-des-tissus-urbains/>

Voir EPF (2010). « Méthode de repérage du foncier mutable appliquée à l'agglomération dunkerquoise. Atelier des méthodologies du foncier ».

<https://docplayer.fr/31493860-Methode-de-reperage-du-foncier-mutable-appliquee-a-l-agglomeration.html>

Voir ORF (2012). « Quelles ressources pour le recyclage urbain ? » pp.19-22

<http://docplayer.fr/9703919-Quelles-ressources-pour-le-recyclage-urbain.html>

-Foncier concerné par des départs d'activités institutionnelles ou économiques

Le foncier des activités institutionnelles ou économiques instables et non pérennes d'un point de vue économique, est considéré comme mutable à court ou moyen terme.

- Foncier présentant une incompatibilité fonctionnelle avec l'existant

Les désaffectations en rapport avec la nature et l'usage du foncier bâti (nuisance sonore, pollution olfactive), favorisent la mutabilité.

-Foncier propriété de la collectivité (communes ou groupement de communes)

Le foncier public (ou parapublic) à l'image des espaces publics non bâtis, des jardins et parcs en mauvais état d'entretien ou à l'abandon, sont considérés comme potentiellement mutables à court terme.

-Foncier en vente : A partir des déclarations d'intentions de vente de la part du propriétaire foncier, au niveau de sa commune (DIA) ; Ce qui donne à la collectivité le pouvoir de préemption en vue de maîtriser le foncier. Dès lors, le terrain devient potentiellement mutable.

V-4.1.2. La vacance immobilière

La vacance immobilière correspond à l'existence du bâti vide et inoccupé dans les tissus urbains constitués, elle peut constituer un facteur favorable à la mutabilité. Cependant ce déterminant n'est pas suffisamment étudié dans les diagnostics des documents d'urbanisme relatifs notamment aux tissus urbains dégradés.

Dans le cas de l'Algérie, L'article 773 du code civil, stipule que tous les biens vacants et sans maître et ceux des personnes qui décèdent sans laisser d'héritiers, ou dont les successions sont abandonnées, appartiennent à l'Etat.

Certains pays ont opté pour la politique dissuasive de taxation. L'identification de la vacance sur le terrain passe d'abord par l'observation et le repérage visuel, mais se confirme et se vérifie par les enquêtes, les entretiens. La démarche opérationnelle pour identifier la vacance immobilière, passe par la vérification des compteurs pour faibles consommations d'eau et/ou d'électricité. Les vérifications des informations sur la propriété public-privé, sont fournies par les données cadastrales. En fonction des types d'informations obtenues, la littérature évoque des types de vacances : la vacance potentielle, la vacance potentielle consolidée, la vacance avérée et la vacance frictionnelle.

Nous pensons, que dans un contexte d'indisponibilité du foncier urbanisable et à urbaniser, des études portant sur la vacance foncière et immobilière s'avèrent nécessaires pour évaluer la mutabilité des tissus constitués. L'étude de la vacance foncière et immobilière en Algérie,

mériterait des approfondissements dans un autre cadre de recherche, vue l'inexistence des études et recherches sur la thématique au regard de l'importance du sujet.

V-4.1.3. Situation, accessibilité et valeurs foncières

Les études qui s'intéressent à la mutabilité foncière et immobilière en rapport avec la situation et l'accessibilité, s'insèrent dans la théorie de l'économie urbaine et celle des valeurs foncières. L'étude des valeurs foncières fut élaborée dans les années 1960, notamment avec les ouvrages fondateurs d'Alonso en 1964 sur la nouvelle économie urbaine aux Etats Unies (Cavailhès, 2017, RF15 : 11)¹⁰. Selon l'auteur, tardivement, dans les années 1970 à 1980, la diffusion de l'économie urbaine s'est faite connue en France ; basée sur le concept de l'accessibilité, autrement dit, le rapport entre le prix du foncier et sa distance au centre-ville, comme loi de base théorique de la valeur foncière, qui s'est vite heurtée à des critiques factuelles¹¹. Dans le sens où les études de terrain, montrèrent que les valeurs foncières décroissaient très lentement avec la distance au centre, comme elles pouvaient augmenter (Cavailhès, 2017, RF15 : 11).

A l'intérieur d'une même ville, surtout si elle est grande, d'importantes différences de valeurs foncières sont observables d'un quartier à l'autre. Ainsi, les prix du foncier les plus élevés concernent principalement le centre, et les zones bien desservies par les transports en communs. Selon Cavailhès (2017, RF 17 :39)¹², cette connaissance a une portée prédictive dans le sens où une zone récemment aménagée et desservie par de nouvelles voiries se voit augmenter les valeurs foncières des terrains. D'autre part, cette connaissance a aussi une portée critique, vue que les politiques des transports et les politiques foncières autour des villes ont toujours œuvré d'une façon cloisonnée et indépendante puisqu'elles dépendent de ministères et de décideurs différents ; alors qu'elles sont, du point de vue de la théorie, liées (Cavailhès, 2017, RF17 : 39).

En effet, l'éloignement tend à faire baisser les valeurs foncières et la basse densité corollaire de l'éloignement qui tend à les faire augmenter. De nouveaux modèles théoriques

¹⁰ Cavailhès J., « L'impact du cadre de vie sur le prix des terrains résidentiels », La revue foncière n° 15, pp. 10-14. Lien : https://fonciers-en-debat.com/wp-content/uploads/RF15_Cavailhes.pdf

¹¹ Idem

¹² Cavailhès, J. (2017) « La formation des valeurs, un débat central qui doit se prolonger », revue foncière n° 17, pp. 37-40. Lien : https://fonciers-en-debat.com/wp-content/uploads/RF17_Cavailhes.pdf

furent alors développés, et apportèrent des enrichissements sur de nombreux points. Ces modèles montrent que l'accessibilité n'est pas le seul critère qui fait augmenter la valeur foncière du foncier, mais il existe d'autres critères également à combiner comme la richesse ou la pauvreté des aménités¹³ au centre (Cavailhès, 2017, RF15 : 11). Si le centre urbain est pauvre en aménités alors que des aménités vertes et paysagères sont abondantes en périphérie, les ménages aisés choisissent ces localisations excentrées où les valeurs foncières peuvent être supérieures à celles du centre.

Dans le modèle standard en économie urbaine, dit « monocentrique¹⁴ », il est tenu de considérer le rapport entre le prix du foncier et le prix de transport vers le centre-ville, où est situé le quartier d'affaires ou Central Business District. Dans ce cas l'équilibre urbain, est atteint lorsque plus aucun ménage n'a de gains à se déplacer plus ou moins loin du centre urbain (Cavailhès, 2017). Selon l'auteur, le prix du foncier, considéré comme un bien homogène, est déterminé en tout point de la ville et il décroît du centre vers la périphérie de la ville. Cavailhès explique que ce modèle décrit de manière simplifiée les comportements des ménages et les mécanismes à l'origine des gradients de prix pour les terrains constructibles au sein de la ville, en revanche, ceci ne permet pas de comprendre, le marché du foncier à la limite des villes et au-delà. L'auteur explique qu'il existe d'autres contributions qui ont permis d'apporter des éclairages sur les dynamiques des marchés foncier. D'autres chercheurs comme Denise R. Capozza et Robert W. Helsley¹⁵, développent entre 1989 et 1990, une modélisation théorique de l'évolution des prix du sol pour fournir des explications sur les écarts de prix entre usages des sols au-delà des frontières de la ville, cependant ces modèles n'expliquent pas les écarts observés en tout point de la ville (Cavailhès et Wavresky, 2003).

L'étude de la mutabilité des espaces urbains établit un lien avec la valeur foncière et la proximité du bien avec les aménités attractives. Selon Cavailhès (2017), ce volet fait appel à la géographie sociale et urbaine mettant en exergue l'hétérogénéité de l'espace. Pour étudier ces caractéristiques, un large éventail d'analyses de la littérature, considère le sol comme un bien hétérogène composé de différents attributs (Cavailhès, 2017, RF17 : 37). Ces attributs

¹³ Cavailhès J., « L'impact du cadre de vie sur le prix des terrains résidentiels », La revue foncière n° 15, pp. 10-14. Lien : https://fonciers-en-debat.com/wp-content/uploads/RF15_Cavailhes.pdf

¹⁴ Le cadre du modèle monocentrique.
Lien : http://theses.univ-lyon2.fr/documents/getpart.php?id=lyon2.2011.vanco_f&part=351347

¹⁵ Capozza DR., Helsley RW., 1989. Les fondamentaux du prix du foncier et de la croissance urbaine Journal d'économie urbaine, Vol. 26, pp.295-306

peuvent être physiques (surface, qualité du sol) ou liés à sa localisation (distance aux centres d'emplois, proximité des aménités attractives ou répulsives) ou encore, liés à la réglementation urbaine (droits attribués aux terrains constructible ou non, limite de constructibilité, COS et CES). Ces nouveaux modèles dits hédoniques s'ouvrent sur des analyses des marchés fonciers où la dimension spatiale est prépondérante (Cavailhès, 2017). En effet, l'espace est varié, il se caractérise par des aménités plurielles (naturelles, historiques et modernes) et la valeur foncière fluctue en fonction de ces aménités. Selon Cavailhès (2017), Brueckner¹⁶, distingue trois facteurs contribuant à l'hétérogénéité de l'espace : les aménités naturelles (paysage, calme, air pur), aménités historiques (monuments, architecture, parcs) ou aménités modernes (densité, sociabilité, mixité fonctionnelle).

L'hétérogénéité de l'espace par les aménités impacte les valeurs foncières (Cavailhès, 2017). Dans ce sens, nous en déduisons que dans les villes où les aménités historiques, modernes et attractives sont développées, les valeurs foncières et leur mutabilité augmentent de plus en plus qu'on se rapproche du centre-ville. Un autre attribut dans l'appréciation des valeurs foncières et leur mutabilité, est la qualité sociale du voisinage (Cavailhès, 2017, RF16 : 14)¹⁷. En effet, quand un quartier est habité par des couches sociales aisées, la valeur du bien foncier ou immobilier est rehaussée.

Un autre auteur a exploré les valeurs foncières sous l'optique économique, juridique et fiscale. Il s'agit de Joseph Comby¹⁸ qui considère que les valeurs foncières évoluent selon plusieurs facteurs. Ces derniers sont tributaires des conditions économiques et des mesures juridiques et fiscales spécifiques à chaque pays. Selon l'auteur, les prix fonciers augmentent généralement quand les taux d'intérêt baissent, le PIB augmente, l'imposition des mutations augmente, l'impôt foncier annuel diminue, les aides à la construction augmentent, etc. Au-delà de ces considérations économiques et fiscales, Joseph Comby cite les facteurs réglementaires comme la constructibilité d'un terrain et leur impact sur la valeur foncière et immobilière. De ce point de vue, il rejoint l'avis de Jean Cavailhès qu'on a développé ci-dessus. D'autres

¹⁶ Voir, Brueckner J.k., 1990. Marchés privés, décisions publiques: une évaluation des contrôles locaux de l'utilisation des terres pour les années 1990 Économie foncière Vol. 66, n° 3 pp.237-248

¹⁷ Jean Cavailhès « L'impact de la qualité sociale du voisinage sur la valeur des terrains résidentiels ». La Revue foncière n° 16, 2017
https://fonciers-en-debat.com/wp-content/uploads/RF16_Cavailhes-s%C3%A9gr%C3%A9g.pdf

¹⁸ Voir Dictionnaire foncier p 17 de Joseph Comby.
Lien : http://www.comby-foncier.com/dictionnaire_foncier.pdf

facteurs contribuent à la mutabilité et aux valeurs foncières, comme les caractéristiques morphologiques du terrain (géométrie, taille) mais aussi l'état d'occupation du terrain, son orientation géographique contribuent à sa valeur foncière et par conséquent et sa desserte accélèrent sa mutabilité.

Toutes ces analyses permettent d'étudier non seulement l'influence des attributs liés à la distance au centre urbain mais aussi celles des autres attributs locaux et zonaux des terrains qui peuvent varier dans l'espace, en rapport avec la fluidité du marché foncier et immobilier et donc de son potentiel de mutabilité.

En Algérie, les études appliquées sur les prix immobiliers et leurs déterminants sont rares dans la littérature et la composante foncière est absente des analyses. Ceci tient notamment à l'inexistence, de bases de données pour renseigner la valeur du foncier ; ce qui complique l'analyse quantitative des marchés fonciers. Les études sur les disparités spatiales du marché du foncier urbain (résidentiel), ainsi que sur l'indice des prix fonciers, comme est le cas pour le prix des logements, des loyers ou de la construction, sont nécessaires, ils contribuent à une meilleure compréhension de ces marchés en vue d'évaluer plus clairement l'effet de futures politiques publiques sur le foncier.

V-4.1.4. Charge foncière et marché foncier

Le cout et la charge foncière d'une parcelle sont des frais liés à la dépollution des terrains en cas de friche industrielle, ceux liés au désenclavement, à la création de réseaux viaires et divers pour connecter les parcelles au réseau existant, au découpage foncier, ainsi que les couts liés aux terrassements dans le cas d'une topographie complexe du site. Ces couts sont faibles si la parcelle n'est pas concernée par les opérations de dépollution, ou si elle ne nécessite pas de connexion aux réseaux techniques et ceux du viaire existant. Les prix sont revus à la baisse si la topographie de la parcelle n'est pas complexe, ne nécessitant pas de travaux de terrassement. Les parcelles à faible charge foncière, sont favorables à la mutabilité.

V-4.1.5. Règlement et droits de construire

Le règlement est déterminant, il peut freiner ou accélérer la mutabilité. Les parcelles ayant un COS et CES élevés sont favorables à la mutabilité. Par le biais du règlement, la collectivité peut geler les droits de construire pour une zone du territoire, qu'elle souhaite préserver le paysage naturel ou patrimonial. Dans ce cadre, questionnés sur le contenu du règlement, les promoteurs exposent la difficulté liée au poids des normes comme souvent, un facteur

bloquant à leurs projets immobiliers. En revanche, la prise en compte de projets urbains initiés par la collectivité, comme l'arrivée d'un projet de tramway, d'une gare ou d'un projet d'équipements structurants, constituent une opportunité pour l'action publique d'anticiper le processus de mutabilité foncière et immobilière en vue de la densification du territoire concerné. La densification permise par le règlement en vigueur, permet d'accroître l'offre de biens publics (écoles) et privée (commerces), ce qui fait augmenter la valeur foncière et immobilière d'un territoire qui devient potentiellement mutable.

V.4.1.6. Structure foncière et morphologie urbaine

La structure foncière est un élément fondamental de la mutabilité. La structure foncière est constituée par les découpages en parcelles de propriétés. Un découpage foncier clair obéissant à une logique géométrique, permet la division ou le regroupement foncier. Le tracé et le dimensionnement du viaire, conditionne l'évolutivité du bâti en terme de verticalité et de prospect. Le tracé et le découpage parcellaire, conditionne sa constructibilité ultérieure (Panerai et al., 1999). En effet, un découpage parcellaire en lanières de taille réduite n'interdit pas leur regroupement ultérieur, alors que l'inverse est plus difficile. Ceci est observable dans les tissus urbains traditionnels qui se transforment fréquemment par le biais de mini-remembrement, donnant lieu à des possibilités de redécoupages par la voirie et à des réaménagements parcellaires des cœurs d'ilots. La configuration et la typologie du bâti, conditionnent sa densification ultérieure. Joseph Comby¹⁹ précise qu'il faut tenir compte de :

- La géométrie, la taille, la qualité du sous-sol, et de de son orientation expliquent la variabilité de la mutabilité des parcelles ainsi que les différences de prix entre terrains voisins au sein d'un même quartier.

- L'absence de mitoyenneté, permet une évolutivité plus facile dans la mesure où le bâtiment est indépendant. Néanmoins les règles de prospect à respecter sont plus complexes. Le concept de l'ilot ouvert développé à la fin des années 1970 par l'architecte-urbaniste Christian de Portzamparc, illustre l'évolutivité du bâti sur quatre façades.

¹⁹ Voir Dictionnaire foncier p 17 de Joseph Comby.
Lien : http://www.comby-foncier.com/dictionnaire_foncier.pdf

V-4.1.7. Immatriculation et titre foncier

Joseph Comby²⁰ définit l'immatriculation comme étant une: « *procédure administrative plus ou moins longue et complexe reconnaissant un droit de propriété sur un terrain coutumier par l'attribution d'un titre foncier* ». L'immatriculation est la base de sécurisation des relations juridiques et financières, elle favorise la mutabilité, les acquisitions et les mobilisations foncières pour la mise en œuvre du renouvellement urbain. Par ailleurs, une occupation sans titre de parcelle, et sans bail écrit constitue pour les pouvoirs publics un motif d'expulsion-relogement en vue d'une mobilisation foncière. Les locations et les baux de courte durée constituent un facteur facilitant la mutabilité.

V-4.1.8. Age du propriétaire et lieu de résidence

L'âge du propriétaire constitue un indicateur de mutation future du foncier. La connaissance du porteur de projet ou du contexte familial et des intentions des membres de la famille quant à leur patrimoine, est un facteur facilitant la mutabilité. L'âge du propriétaire n'est pris qu'à titre indicatif dans l'évaluation de la dureté foncière mais il peut servir d'indicateur sur les possibilités de mutations futures. Ainsi, on peut présupposer qu'un quartier résidentiel dont les habitants sont principalement des propriétaires occupants âgés, résidants à l'intérieur du territoire national, connaîtra un nombre relativement important de mutations foncières dans les années à venir.

Après avoir identifié les critères présentant des facteurs favorables à la mutabilité, nous récapitulons nos informations sur une grille élaborée pour classer l'ensemble des critères identifiés (Tableau V-1).

²⁰ Voir Dictionnaire foncier p 20 de Joseph Comby.
Lien : http://www.comby-foncier.com/dictionnaire_foncier.pdf

V-4.1.9. Construction de la grille des facteurs favorables à la mutabilité urbaine

Tableau V-1 : Grille des facteurs favorables à la mutabilité urbaine. Source : Elaborée par l'Auteur à partir des travaux de l'IAU (2010), EPF (2010) et ORF (2012) pp.19-22

Critères présentant des facteurs favorables à la mutabilité	Observations
Foncier non bâti	Foncier libre, dents creuses, interstices et délaissés urbains, sont à priori favorables à la mutabilité.
Foncier bâti sous occupé	Foncier sous occupé au regard des droits de construire de la zone, et de la densité observée. Les critères en lien avec l'occupation, sont observables sur le terrain, ils sont à croiser avec les données démographiques RHP et les données de la matrice cadastrale. Ces données nous informent sur l'occupation de la parcelle, le nombre de ménages, l'âge des propriétaires et le type de propriété ; pouvant influencer la mutabilité.
Foncier inoccupé, vacance immobilière	L'article 773 du code civil Algérien, stipule que tous les biens vacants et sans maître et ceux des personnes qui décèdent sans laisser d'héritiers, ou dont les successions sont abandonnées, appartiennent à l'Etat.
Foncier bâti en mauvais état	Cas des quartiers dégradés et insalubres, l'état du bâti est observable sur le terrain et confirmé par l'expertise technique.
Foncier concerné par des départs d'activités institutionnelles ou économiques	Voir le fichier des propriétaires et le fichier des déclarations d'intentions d'aliéner (DIA) en cours.
Foncier en vente	A partir des déclarations d'intentions de vente de la part du propriétaire foncier, au niveau de sa commune (DIA) ; Ce qui donne à la collectivité le pouvoir de préemption en vue de maîtriser le foncier. Dès lors, le terrain devient potentiellement mutable.
Situation et accessibilité directe	La situation et l'accessibilité directe aux réseaux et aux servitudes associées, en termes de réseaux techniques établis suivant la voirie favorisent la mutabilité de la parcelle. Foncier situé à proximité des services urbains, des équipements, des projets structurants en cours et des transports en commun (T.C). Foncier accessible et connecté directement avec le réseau viaire existant, avec possibilité de raccord des voiries internes au maillage externe.

Proximité des aménités attractives	<p>l'espace est varié, il se caractérise par des aménités plurielles (naturelles, historiques et modernes) et la valeur foncière fluctue en fonction de ces aménités.</p> <p>On distingue les aménités naturelles (paysage, calme, air pur), aménités historiques (monuments, architecture, parcs) ou aménités modernes (densité, sociabilité, mixité fonctionnelle).</p> <p>La proximité des aménités attractives constitue un facteur de mutabilité foncière et immobilière.</p>
Parcelles de taille petite, groupées, accolées (unité foncière).	<p>Il est plus facile de mobiliser des parcelles groupées, accolées (unité foncière), moyennant un remembrement urbain. A croiser avec le fichier des propriétaires.</p>
Parcelle de grande taille	<p>Les grandes parcelles ne demandent pas d'opérations de remembrement urbain.</p>
La structure foncière et la morphologie urbaine	<p>La structure foncière et la morphologie urbaine, constituent un élément fondamental de la mutabilité. La structure foncière est constituée par les découpages en parcelles de propriétés. Un découpage parcellaire clair obéissant à une logique géométrique, permet la division ou le regroupement parcellaire.</p> <p>Le tracé et le dimensionnement du viaire, conditionne l'évolutivité du bâti en termes de verticalité et de prospect.</p> <p>Le découpage et le dimensionnement parcellaire conditionne sa typologie et sa constructibilité ultérieure (Pannerai, 1999). En effet, un découpage en lanières de taille réduite n'interdit pas leur regroupement ultérieur, alors que l'inverse est plus difficile. Ceci est observable dans les tissus urbains traditionnels qui se transforment fréquemment par le biais de mini-remembrement, de redécoupages par la voirie, de densification des cœurs d'îlots et de réaménagements parcellaires (voir analyse des typomorphologies urbaines à la troisième partie de la thèse)</p>
L'absence de mitoyenneté	<p>L'absence de mitoyenneté permet une évolutivité plus facile dans la mesure où le bâtiment est indépendant. Néanmoins les règles de prospect à respecter sont plus complexes.</p> <p>L'évolutivité est possible sur un plus grand nombre de façades (4 façades).</p>
La charge foncière modérée	<p>Cas de parcelle qui ne demande pas de dépenses (couts) élevés pour l'aménageur en termes de connexion aux réseaux viaires et divers, ni de travaux de terrassement.</p>
Droits de construire élevés	<p>Le règlement est déterminant, il peut freiner ou accélérer la mutabilité. Les parcelles ayant un COS et CES élevés sont favorables à la mutabilité.</p>
La valeur d'usage basse	<p>Quand la valeur d'usage (actuelle) du foncier est basse au regard de sa valeur potentielle prévue par le règlement, le foncier devient mutable.</p>

Foncier présentant une Incompatibilité fonctionnelle avec l'existant	Les désaffectations en rapport avec la nature et l'usage du foncier bâti (nuisance sonore, pollution olfactive), favorisent la mutabilité.
Formes urbaines consommatrices de foncier dans un secteur dense et accessible (T.C)	Les tissus urbains de basse densité situés dans un secteur accessible par les transports en commun, sont appelés à muter pour se densifier dans le moyen à long terme.
Espace public non bâti	
Friche urbaine	Les friches urbaines et autres, sont potentiellement mutables. Elles constituent un gisement foncier qu'il convient d'identifier par un travail d'inventaire typologique et quantitatif à l'échelle de la commune et du groupement communal en vue d'un recyclage urbain.
Jardin, potager en mauvais état d'entretien ou à l'abandon.	
Réserves foncières communales/ intercommunales.	
Activités instables et non pérennes d'un point de vue économique.	
Foncier propriété de la collectivité	
Foncier de propriété publique ou parapublic	
L'Age du propriétaire	L'âge du propriétaire constitue un indicateur de mutation future du foncier.
Résidence du propriétaire dans le territoire communal/national	Connaissance du porteur de projet ou du contexte familial et des intentions des membres de la famille quant à leur patrimoine, est un facteur facilitant la mutabilité.
Bâti avec immatriculation	L'immatriculation est la base de sécurisation des relations juridiques et financières dans les opérations de mobilisation foncière et de renouvellement urbain.
Bâti sans titre foncier	Une occupation sans titre de parcelle, et sans bail écrit constitue pour les pouvoirs publics un motif d'expulsion / relogement en vue d'une mobilisation foncière.

Bâti avec location/concession /Bail de courte durée	Les locations et les baux de courte durée constituent un facteur facilitant la mutabilité.
---	--

V-4.2. Les critères présentant des facteurs défavorables à la mutabilité urbaine

Pour étudier les critères présentant des facteurs défavorables à la mutabilité urbaine, nous nous sommes appuyés sur la recherche documentaire qui nous a ouvert un champ significatif de travaux²¹ menés à l'étranger comme ceux de l'EPF (2010) et ORF (2012). Nous mobilisons les enseignements de cette recherche documentaire dans ce paragraphe.

V-4.2.1. L'occupation et l'état du bâti

Le foncier bâti totalement occupé et en bon état, ainsi que le bâti récent, présentent des critères de confort et de remise aux normes, constituent des facteurs défavorables à la mutabilité. L'état du bâti est observable sur le terrain, il est confirmé par l'expertise technique (EPF, 2010).

V-4.2.2. Situation et accessibilité indirecte

Le foncier éloigné des réseaux techniques et des services urbains en termes d'équipements, de projets structurants en cours et des transports en commun (T.C), est considéré comme non mutable. En cas d'enclavement ou de maille lâche, cela nécessite une connexion avec le réseau viaire existant, et fait augmenter la charge foncière.

V-4.2.3. Droits de construire bas et servitudes

Les parcelles ayant un COS et CES faibles, les sites classés et monuments historiques, ainsi que les servitudes (Agricoles, relatives à la défense, à la salubrité, à la sécurité publique ou autres), se caractérisent par une grande dureté foncière (EPF, 2010). Sont considérés comme défavorables à la mutabilité, les zonages spéciaux du POS (Zones protégées PSMVSS, espaces boisés classés, zone naturelle de protection; les servitudes (voiries), les zones de protection au titre des risques industriels et technologiques (zones non constructibles) et au titre des risques d'inondation.

²¹ Voir EPF (2010). « Méthode de repérage du foncier mutable appliquée à l'agglomération dunkerquoise. Atelier des méthodologies du foncier ».

<https://docplayer.fr/31493860-Methode-de-reperage-du-foncier-mutable-appliquee-a-l-agglomeration.html>

Voir ORF (2012). « Quelles ressources pour le recyclage urbain ? » pp.19-22

Lien : <http://docplayer.fr/9703919-Quelles-ressources-pour-le-recyclage-urbain.html>

présentant un caractère patrimonial (architecture spécifique, façades de qualité...)

Les freins décisionnels et politiques constituent une entrave à la mutabilité (ORF, 2012). En effet, les communes disposent d'un outil de planification urbaine, le POS, d'outils fonciers comme le Droit de Préemption Urbaine et peuvent s'appuyer sur les aménageurs publics ou privés pour mettre en œuvre leurs stratégies de valorisation foncière. Cependant, les divergences d'intérêts entre propriétaires, occupants, investisseurs, aménageurs, constructeurs sont considérables et ne peuvent se résoudre qu'au prix de compromis et d'arbitrages qu'il revient aux pouvoirs publics d'encadrer et d'assumer (ORF, 2012).

V-4.2.4. Morphologie parcellaire et typologie du bâti

La structure foncière et la morphologie urbaine, constituent un élément fondamental de la mutabilité (ORF, 2012). La structure foncière est constituée par les découpages en parcelles de propriétés. Un découpage parcellaire complexe, complique la constructibilité ultérieure et freine le processus de mutation. La sporadicité des parcelles et leur taille réduite, ne favorisent pas la mutabilité foncière. La taille minimale de la parcelle (à définir dans le règlement) est à croiser avec l'implantation du bâti/parcelle. De plus, si le nombre de propriétaires est élevé, cela augmente l'indice de morcellement ce qui complique la mutabilité foncière par les opérations de remembrements. La typologie de l'habitat individuel ou en collectif avec commerces au RDC, est très dure à mobiliser et présente une dureté foncière (ORF, 2012).

V-4.2.5. Bâti avec forte mitoyenneté

Le mode d'occupation de la parcelle conditionne l'évolutivité du bâti. Une occupation aux limites de la parcelle, limite l'extension du bâti à la verticale. En revanche, une occupation partielle, favorise les extensions horizontales et verticales. La forte mitoyenneté (3 façades), limite l'évolutivité du bâti car les règles de prospect à respecter sont plus complexes. C'est le cas des tissus compacts de maison à patio.

V-4.2.6. La charge foncière élevée

Le cout et la charge foncière d'une parcelle sont des frais liés à la dépollution des terrains en cas de friche industrielle, ceux liés au désenclavement, à la création de réseaux viaires et divers pour connecter les parcelles au réseau existant, au découpage foncier, ainsi que les couts liés aux terrassements dans le cas d'une topographie complexe du site (ORF, 2012 : 21). Ces couts constituent des dépenses élevées pour l'aménageur. Thierry Vilmin (2011), consultant-chercheur en

aménagement, souligne que dans cette procédure, l'aménageur qu'il soit public ou privé, n'a pas la certitude que le prix du foncier soit suffisant pour couvrir les coûts réels de libération des terrains. Ceci constitue souvent un blocage de certaines opérations d'aménagement²², pouvant constituer un facteur défavorable de la mutabilité foncière.

La logique du marché foncier est complexe, certains terrains sont vendus à un prix correspondant à leur valeur d'usage, d'autres font l'objet d'un raisonnement anticipant leur utilisation future. À partir du moment où les collectivités locales par le biais de leurs documents d'urbanisme ont précisé sans anticipation des évolutions foncières ultérieures, la vocation et le droit des sols d'un secteur du POS, elles n'ont plus les moyens de contrôler les prix dans les secteurs concernés. Les prix de référence se sont établis assez naturellement selon les comptes à rebours des acteurs privés se faisant concurrence pour l'accès au foncier (Vilmin, 2011).

Les professionnels s'accordent à donner des réponses très évasives quant aux prix réels d'achat et de vente du bien. L'autre frein est celui du manque d'accès aux données publiques sur les mutations pour la diffusion de l'information. Cette opacité est clairement dénoncée et argumentée dans la littérature de cette thématique (Vilmin, 2011)

Le fichier des Déclarations d'intentions d'aliéner (DIA), renseigne sur la dynamique du foncier (EPF, 2010). Ainsi, une zone où il n'y a eu aucune transaction dans les cinq dernières années peut être soit un quartier que les habitants ne veulent pas quitter, soit au contraire un quartier très dégradé où personne ne veut s'installer. L'analyse de la dynamique foncière s'intéresse également au fichier des déclarations de travaux afin d'apprécier si les biens de tel ou tel quartier font, ou non, l'objet d'investissements. Elle s'intéresse aussi aux permis de démolir (PD) et aux permis de construire (PC). Ces derniers traduisent souvent la dynamique urbaine d'un territoire donné, rendu possible grâce à mutabilité urbaine, (Voir en annexe, les extraits de registre de permis de Blida).

Sont considérés comme mutables, tous les biens en vente (en vue d'une préemption), les terrains qui pourraient être mis en vente dans un avenir proche ou dont l'avenir est incertain. Il s'agit, par exemple, de terrains occupés par une activité qui n'est plus en harmonie avec son environnement (industrie à proximité d'une zone résidentielle).

V-4.2.7. Propriété privée, copropriété et foncier en indivision

-Le bâti privé : le bien foncier et immobilier privé, ou en copropriété (public et /ou privé) est défavorable à la mutabilité urbaine (EPF, 2010). La copropriété fait appel à plusieurs propriétaires quand il s'agit d'acquisition foncière. L'évaluation de la dureté foncière, tient compte des

²² Thierry Vilmin, 2011. « La formation des prix selon le raisonnement de compte à rebours », revue foncière n°53

propriétaires « multi-parcellaires » si les parcelles de ce propriétaire sont dispersées. Un regroupement de ces biens via un « mini-remembrement peut en revanche, provoquer le processus de mutabilité de la parcelle.

-Foncier en indivision successorale : l'indivision est la situation juridique de plusieurs personnes, titulaires en commun d'un droit de même nature sur un même bien ou ensemble de biens sans qu'il y ait division matérielle de leurs parts. Elle peut résulter d'une convention, suite à l'achat en commun d'un bien immobilier, ou d'un cas fortuit, hypothèse de l'indivision successorale entre héritiers suite à un décès. L'indivision successorale (héritiers) ou l'indivision résultant d'un contrat d'achat en commun d'un bien (foncier ou immobilier), constituent des freins à la mutabilité et sont considérés comme des problèmes majeurs de mobilisation du foncier (grande difficulté à identifier les propriétaires et à mettre en œuvre la procédure de mobilisation foncière). La copropriété, l'indivision, et l'absence d'immatriculation constituent l'impasse juridique de la mobilisation foncière.

- Foncier en indivision par contrat d'achat : Le foncier en indivision par contrat ainsi que les locations et les baux, de type bail emphytéotique, de longue durée, confèrent des droits d'occupation de très longue durée et constituent une dureté foncière.

V-4.2.8. Age du propriétaire et lieu de résidence

L'âge du propriétaire et le lieu de résidence constituent un indicateur de mutabilité. Ainsi, on peut présupposer qu'un quartier résidentiel dont les habitants sont principalement des propriétaires occupants jeunes, et résidant hors du territoire national, connaîtra quasiment pas de mutabilité urbaine (EPF, 2010).

V-4.2.9. La rétention foncière

La rétention foncière est définie comme une volonté des propriétaires à conserver leurs terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire. Comme on l'a développé dans le chapitre I de la partie II de la thèse, la pratique de la rétention par les propriétaires fonciers privés, constitue un des principaux freins aux aménagements ainsi qu'une controverse de taille pour la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain et de densification. Elle est pratiquée par les propriétaires et se manifeste par la réticence voire l'inertie de ces derniers à s'engager dans une transaction foncière à court ou à moyen terme (ORF, 2012 : 20). Quand la réticence est forte, la démarche de négociation se complexifie et le coût de la démarche peut s'avérer disproportionné. Autrement dit, la rétention foncière implique une absence

de mutabilité d'un terrain potentiellement constructible et de ce fait, elle constitue un facteur potentiellement défavorable à la mutabilité urbaine (ORF, 2012 : 20).

V-4.2.10. Construction de la grille des facteurs défavorables à la mutabilité urbaine

Après avoir identifié les critères présentant des facteurs défavorables à la mutabilité, nous récapitulons nos informations sur une grille élaborée pour classer l'ensemble des critères identifiés.

Tableau V-2 : Grille des facteurs défavorables à la mutabilité urbaine. Source : Elaborée par l'Auteur à partir des travaux de l'IAU (2010), EPF (2010) et ORF (2012) pp.19-22

Critères présentant des facteurs défavorables à la mutabilité	Observations
Foncier bâti, occupé	
Foncier bâti en bon état	L'état du bâti est observable sur le terrain, il est confirmé par l'expertise technique.
Bâti récent	Le bâti récent (neuf), présentant des critères de confort et de remise aux normes n'est pas considéré mutable.
Situation et accessibilité indirecte	La situation et l'accessibilité indirecte par rapport aux réseaux techniques et aux servitudes associées, ne favorisent pas la mutabilité de la parcelle. Le foncier éloigné des services urbains, des équipements, des projets structurants en cours et des transports en commun (T.C).
Foncier enclavé non accessible	En cas d'enclavement ou de maille lâche, cela nécessite une connexion avec le réseau viaire existant, et fait augmenter la charge foncière.
Parcelles de taille réduite	La taille minimale de la parcelle (à définir dans le règlement) est à croiser avec l'implantation du bâti/parcelle. De plus, si le nombre de propriétaires est élevé, cela augmente l'indice de morcellement ce qui complique la mutabilité foncière par les opérations de remembrements.
Parcelles sporadiques.	La sporadicité des parcelles ne favorise pas leur mutabilité. A croiser avec le fichier des propriétaires.
Forme et découpage	La structure foncière et la morphologie urbaine, constituent un élément fondamental de la mutabilité. La structure

parcellaire complexe	foncière est constituée par les découpages en parcelles de propriétés. Un découpage parcellaire complexe, complique la constructibilité ultérieure et freine le processus de mutation.
Bâti avec mitoyenneté forte	La forte mitoyenneté (3 façades), limite l'évolutivité du bâti (règles de prospect à respecter sont plus complexes). C'est le cas des tissus compacts de maison à patio.
La charge foncière élevée	Cas de parcelle qui demande des dépenses (couts) élevés pour l'aménageur en termes de désenclavement, nécessitant connexion aux réseaux viaires et divers, et de travaux de terrassement/topographie complexe. Cas de dépollution (friche industrielle).
Droits de construire bas	Les parcelles ayant un COS et CES faibles, ne sont pas favorables à la mutabilité.
Espace bâti classé Servitudes et réserves communales Zones à risques	Les sites classés et monuments historiques, le bien immobilier présentant une qualité patrimoniale ou paysagère, se caractérisent par une grande dureté foncière. les servitudes (Agricoles, relatives à la défense, à la salubrité, à la sécurité publique ou autres), et les zones à risque (industriel, inondation, sismicité etc.), créent de la contrainte foncière. Elles contribuent à figer les réaffectations d'usages potentiels d'une parcelle.
Activités stables et pérennes d'un point de vue économique.	Le foncier est résistant à l'évolutivité et présente des difficultés d'acquisition, quand il regroupe les parcelles qui ne font l'objet d'aucune transaction et dont l'affectation est considérée comme stable économiquement.
L'habitat individuel ou collectif avec commerces au RDC.	L'habitat individuel ou en collectif avec commerces au RDC, est très dure à mobiliser (dureté foncière).
Bâti privé en mono propriété	Le bâti privé et particulièrement s'il est en copropriété, présente une dureté foncière.
Bâti privé en copropriété	La copropriété est à croiser avec le type de propriété (public et / ou privé).
Propriétaire jeune, résidant hors du territoire national	L'âge du propriétaire constitue un indicateur de mutation future du foncier. La connaissance du porteur de projet ou du contexte

	familial et des intentions des membres de la famille quant à leur patrimoine, est un facteur facilitant la mutabilité.
Bâti avec location/concession /Bail de longue durée	Les locations et les baux, de type bail emphytéotique, de longue durée, confèrent des droits d'occupation de très longue durée et constituent une dureté foncière.
Foncier en Indivision successorale	L'indivision successorale (héritiers) ou indivision résultant d'un contrat d'achat en commun d'un bien (foncier ou immobilier). Dans les deux cas l'indivision est l'un des problèmes majeurs de mobilisation du foncier (grande difficulté à identifier les propriétaires et à mettre en œuvre la procédure de mobilisation foncière).
Foncier en indivision par contrat d'achat	La copropriété, l'indivision, et l'absence d'immatriculation constituent l'impasse juridique de la mobilisation foncière.
La rétention foncière	La rétention foncière pratiquée par les propriétaires, est considérée comme une dureté foncière. Des outils peuvent être mis en place pour limiter la rétention, comme la taxation sur le foncier (constructible) non bâti foncière, la modification du zonage par le biais du règlement, droit de préemption urbain et l'expropriation pour utilité publique.

Conclusion

Pour le développement de ce chapitre, nous avons fait recours à plusieurs documents que nous synthétisons dans ces quelques lignes. Les villes se sont toujours développées à la fois par extension urbaine et par renouvellement urbain, c'est-à-dire par sédimentations successives pour satisfaire tous leurs besoins.

La connaissance du foncier, préalable à sa maîtrise, est un enjeu majeur de l'aménagement du territoire. La mutabilité est la capacité d'un territoire à évoluer, elle est appréhendée dans ce chapitre, principalement à partir de la connaissance du foncier (disponibilité, constructibilité, desserte, divisibilité). Par la connaissance du foncier, on entend l'identification du foncier disponible car non bâti, ou le foncier bâti mais dont l'usage et la qualité ne sont plus réellement adaptés aux intentions politiques de la collectivité (foncier public mutable, friches industrielles, habitat indigne ou vacant, sous densité du bâti au regard des droits de construire, sous densité résidentielle à proximité de nœud de transport collectif, etc.).

Aussi, nous avons étudié le concept de la mutabilité urbaine et son rapport au développement durable des territoires, ainsi que l'apport de la morphologie urbaine pour appréhender la mutabilité des tissus urbains constitués.

Les mutations urbaines sont inhérentes à tout tissu urbain constitué et c'est l'assiette foncière qui nous permet de structurer l'îlot, le quartier, le territoire à partir d'une trame précise et identifiable. L'élément fondamental d'une trame urbaine est le tracé viaire. Cet élément est composé par le découpage en parcelles dont l'héritage perdure sur de longues durées et constitue une attache très forte au territoire (Pannerai et al., 1999). Même s'il est possible de faire évoluer le parcellaire par regroupements ou divisions de parcelles, les transformations sur la trame foncière, en tant qu'élément fondateur et organisateur de la ville, prennent plus de temps. C'est le découpage parcellaire qui conditionne la constructibilité et les formes urbaines, permettant leurs évolutions, comme l'attestent aujourd'hui, les trames urbaines traditionnelles qui se transforment facilement et fréquemment par le biais de redécoupages et de réaménagements parcellaires favorisant ainsi la densification de leurs tissus urbains constitués.

La valorisation d'un territoire, passe par le foncier comme levier potentiel et incontournable pour son renouvellement urbain.

Nous avons également traité la problématique des obstacles à la mutabilité. Cette dernière est fondamentalement différente selon que l'on est dans une situation d'urbanisation nouvelle ou dans une situation de renouvellement urbain. En effet, en situation d'urbanisation nouvelle, la mutabilité foncière est facilitée par les possibilités de mobilisations foncières de la part des collectivités, qui se font majoritairement sur le foncier public, et même pour le foncier privé, les collectivités font appel à la régulation, la négociation et le cas échéant, à l'expropriation. En revanche, dans le cas du renouvellement urbain, la valeur d'usage des terrains étant au contraire déjà élevée et le coût de leur libération étant généralement important.

La détermination de la mutabilité d'un bien foncier permet d'influencer les choix d'acquisition pour la constitution de réserves foncières ou pour un projet défini. Ceci, afin de favoriser les acquisitions (à l'amiable) à coût maîtrisé. Toutefois, il est important de souligner que même en l'absence de toute anticipation, la mobilisation du foncier repose bien plus sur des mécanismes économiques qui entravent souvent le processus.

En guise des premiers résultats, la recherche documentaire basée principalement sur les travaux de l'EPF (2010) et de l'ORF (2012), en rapport avec la mutabilité foncière et immobilière, nous a permis de :

1. Identifier et analyser les critères de la mutabilité foncière et immobilière
2. Répertoire et classer ces critères selon deux grands facteurs : favorables et défavorables à la mutabilité foncière et immobilière (tableau V-1 et V-2).

Dans le chapitre suivant, nous allons aborder la démarche du repérage et de l'évaluation du foncier mutable dans les tissus urbains constitués.

VI. Le repérage du foncier mutable dans les tissus constitués : un préalable à la mise en œuvre du renouvellement urbain et la densification

Introduction

Dans le cadre du renouvellement urbain, la densification en tant que mesure à mettre en place pour lutter contre la surconsommation foncières et celle des ressources agricoles et naturelles, doit impérativement être portée par une volonté politique qui peut être nationale, intercommunale ou communale. A l'instar de plusieurs pays d'Europe, la France, s'est dotée de plusieurs textes de lois que nous avons déjà exposées dans les paragraphes précédents, en vue d'un bon usage du patrimoine foncier. Ces lois intègrent principalement la lutte contre l'étalement urbain, et orientent les instruments de la planification vers la nécessité d'explorer les possibilités de densification et de mutation dans les tissus urbains existants.

Au vu de l'indisponibilité et/ou la rareté du foncier urbanisable, il revient donc aux collectivités qui engagent des opérations de renouvellement urbain d'être attentives et capables d'identifier et d'évaluer les gisements fonciers sous utilisés ou dévalorisés pour répondre aux besoins d'urbanisation de leur territoire.

Le recensement des opportunités foncières au sein du tissu urbain, passe par un travail d'identification et d'analyse. C'est donc un travail de diagnostic foncier, qui peut se réaliser à plusieurs échelles : infra-communale, communale ou même à l'échelle d'un quartier. Les études du diagnostic foncier peuvent s'intéresser à plusieurs types de « gisements fonciers »¹ mobilisables par les collectivités, pouvant faire l'objet d'une méthodologie de repérage² du foncier mutable et son évaluation. De telles pratiques urbanistiques et planificatrices sont encore méconnues par les collectivités locales algériennes.

Dans ce paragraphe nous allons d'une part, nous appuyer sur la méthode de repérage du foncier mutable établie par l'Etablissement Public Foncier (EPF : 2010), et d'autre part, nous référons aux travaux de recherche effectués dans le Centre d'Etudes en Habitat Durable (CEHD : 2016) et menés par Anfrie, Pradella, Kryvobokov et Cassilde, pour décrire les étapes d'élaboration du diagnostic ou « référentiel foncier »³. Selon les auteurs, le référentiel

¹ Joseph Comby définit les gisements fonciers comme des terrains naturels périurbains affectés à l'urbanisation nouvelle, mais aussi des terrains anciennement urbanisés à démolir et à réaménager. Voir Dictionnaire du foncier de Joseph Comby p. 19. Lien : http://www.comby-foncier.com/dictionnaire_foncier.pdf

² EPF (2010). Etablissement Public Foncier. « Méthode de repérage du foncier mutable appliquée à l'agglomération dunkerquoise. Atelier des méthodologies du foncier ». <https://docplayer.fr/31493860-Methode-de-reperage-du-foncier-mutable-appliquee-a-l-agglomeration.html>

³ CEHD (2016). « Conception d'un instrument de veille et de mobilisation du foncier urbain pour reconstruire la ville sur la ville à destination des communes ». Lien : <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01573652/document>

foncier comme outil et comme démarche, permet aux communes, de mener des études détaillées de stratégie foncière, en vue d'observer l'évolution des usages des sols et de leurs coûts, d'évaluer les gisements fonciers sous-utilisés et mettre en place une action concertée pour la mobilisation du foncier (Anfrie et al., 2016).

La recherche bibliographique sur le repérage du foncier mutable dans les tissus constitués, révèle la nouveauté de ces approches et des méthodes récentes développées notamment dans les pays européens à la fin des années 1990. Nous allons dans un premier temps, étudier le contenu de la démarche du référentiel foncier à partir des travaux de recherche indiqués ci-dessus, pour ensuite, étudier l'application de la démarche à travers des exemples étrangers. L'objectif est de comprendre les aspects méthodologiques de la démarche en vue de tirer des enseignements. Aussi, nous nous appuierons sur la démarche pour vérifier sa transposabilité pour le cas d'étude que nous exposons à la fin de ce chapitre.

VI-1. Le référentiel foncier : objectifs et contenu de la démarche

La collectivité se sert du référentiel foncier pour élaborer une stratégie d'intervention foncière adaptée en vue de mener les opérations de mobilisations foncières nécessaires aux projets de renouvellement urbain. Cet outil est également une démarche qui permet de produire les données destinées à étayer la décision du politique (Anfrie et al., 2016).

Le référentiel foncier en tant qu'outil et démarche se base sur l'analyse de la propriété foncière de la zone du projet. La démarche de référentiel aborde le territoire dans ses différentes échelles (communale et intercommunale), jusqu'au quartier, l'îlot et la parcelle. La démarche se distingue par trois phases (Anfrie et al., 2016 : 9) que nous synthétisons sur la figure VI-1.

VI-1.1. Le diagnostic territorial (la commune ou le groupement de communes) ;

VI-1.2. L'analyse parcellaire ;

VI-1.3. Evaluation de la mutabilité (définition d'une stratégie foncière).

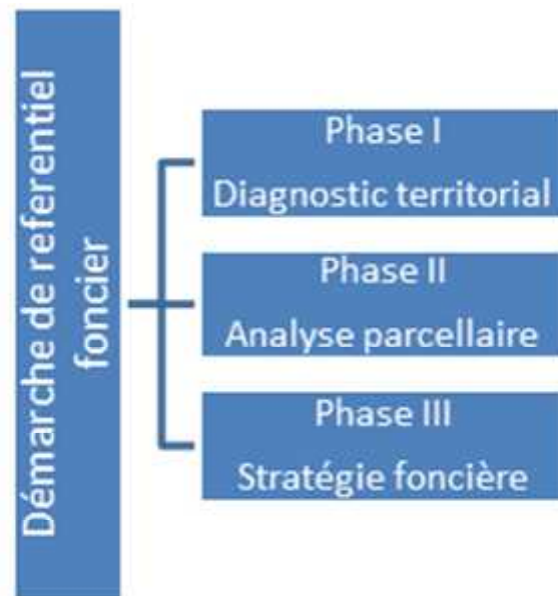


Figure VI-1 : Démarche de référentiel foncier. Source : Élaboré par l'auteur à partir des travaux de recherche de d'Anfrie, Pradella, Kryvobokov et Cassilde (2016), p. 9

VI-1.1. Phase diagnostic du territoire

VI-1.1.1. Caractéristiques du territoire

Dans cette phase du diagnostic du territoire et dans une optique de maîtrise foncière, les travaux de recherche préconisent dans un premier temps, de définir et d'identifier les caractéristiques du territoire en termes de données sur la géographie et l'histoire, l'occupation du sol (habitat, activités, équipements), la trame urbaine, l'évolution de l'urbanisation, le paysage, les équipements, la desserte, la population (densité, âge des habitants, évolution de la population), les données relatives aux marchés fonciers et immobiliers et surtout la nature de la propriété foncière (Anfrie et al., 2016 : 9).

Les caractéristiques du territoire sont identifiées à partir du système d'information géographique SIG des communes ou à partir des travaux d'observation directe sur le terrain (Anfrie et al., 2016 : 11). L'avantage du travail de terrain dans la démarche de référentiel foncier permet de collecter des informations inédites comme les éléments structurants ou dévalorisants du paysage, les polarités, l'intensité des activités et de circulations dans le quartier et le standing des quartiers. Ces observations ne peuvent être dispensées par le cadastre ou les autres institutions concernées (Anfrie et al., 2016).

VI-1.1.2. Règlementation et zonages

L'analyse porte également sur une étude des réglementations et zonages des périmètres concernés. Pour ce faire, l'étude se réfère aux documents réglementaires existants comme les règlements d'urbanisme et les documents de planification (Anfrie et al., 2016 : 12). Dans ce travail d'analyse, sont identifiés les servitudes comme les zones naturelles protégées, les zones à risque naturel ou industriel et les zones agricoles. Toutes ces servitudes sont soustraites du périmètre de la zone d'étude.

VI-1.1.3. Entretiens dynamiques : acteurs publics et privés

Enfin et pour compléter cette première phase d'analyse, des entretiens sont menés auprès des acteurs publics comme les communes, les bailleurs publics, les autres organismes publics ou parapublics mais aussi avec les acteurs privés (Anfrie et al., 2016 : 13). Les entretiens dispensent des informations utiles concernant la situation du foncier et l'éventualité de sa libération par telle ou telle entreprise non pérenne. La consultation avec la sphère privée permet de discuter avec les notaires, les agents et promoteurs immobiliers sur le marché foncier mais aussi de solliciter leur expertise du foncier concernant le périmètre communal. Ces experts du foncier peuvent dispenser des informations sur les zones propices pour développer un projet et celles qui le sont pas, tout en identifiant les raisons de ces choix (Anfrie et al., 2016 : 14). Cette préoccupation a été prise en compte dans le formulaire des entretiens⁴ qu'on a mené auprès des professionnels dans le cas de notre cas d'étude. D'après les auteurs, l'avis des professionnels de l'immobilier est utile pour identifier les zones présentant un enjeu foncier, autrement dit les zones qui sont porteuses de foncier et celles qui posent problèmes pour l'investissement de l'acteur privé. Donc, le référentiel foncier se fait avec les pouvoirs locaux et avec les acteurs privés concernés, dans une démarche co-construite (Anfrie et al., 2016 : 14).

La démarche synthétise les données par la cartographie. Dans ce sens, l'exploration des différentes données acquises dans cette phase de diagnostic territorial permet d'établir une « carte des problèmes et intentions » (Anfrie et al., 2016 : 15). Sur cette carte, sont représentés les secteurs stratégiques qui sont retenus pour une étude plus approfondie qui traitera de l'analyse parcellaire.

⁴ Voir formulaire des entretiens avec les acteurs de la ville en annexes de la thèse

Nous synthétisons le contenu de la phase diagnostic territorial par la figure VI-2, ci-dessous.

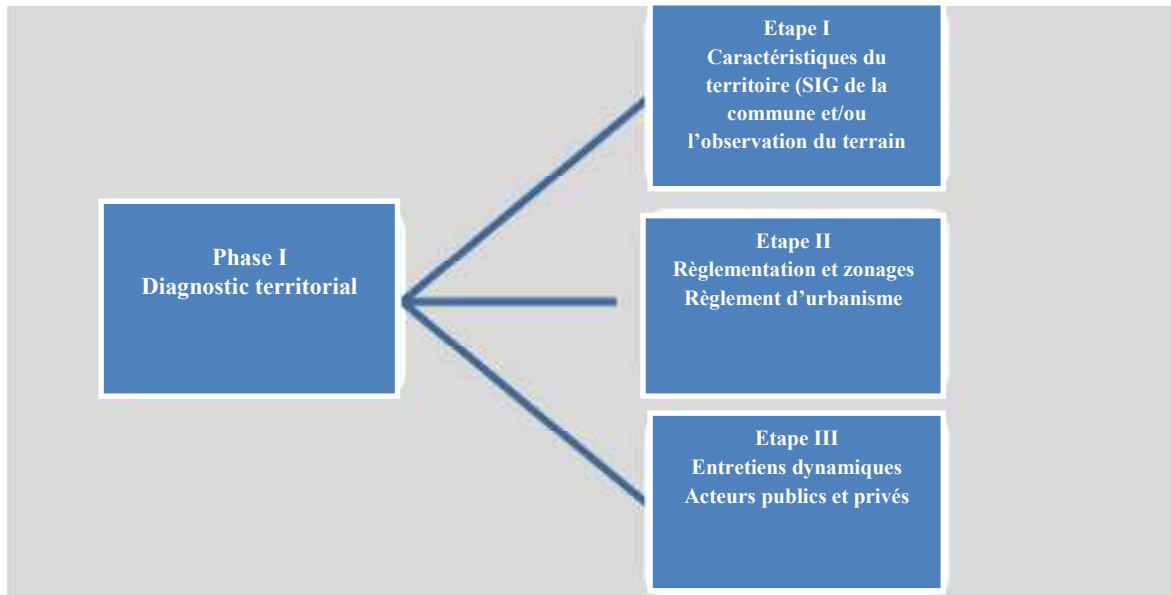


Figure VI-2: Phase I- Diagnostic territorial. Source : Élaboré par l’auteur à partir des travaux de recherche de d’Anfrie, Pradella, Kryvobokov et Cassilde (2016), pp. 9-16

VI-1.2. Phase analyse parcellaire

Une fois le territoire est défini par un périmètre d’investigation ainsi que ses caractéristiques, s’effectuera la deuxième phase de la démarche : l’analyse parcellaire. Cette phase objective l’analyse de la propriété foncière à l’échelle de la parcelle sur les secteurs concernés et qui semblent stratégiques lors du diagnostic territorial (Anfrie et al., 2016 : 17). Selon les auteurs, l’analyse parcellaire consiste à étudier la structure du foncier, la dynamique du foncier, à mener un travail d’observation sur le terrain pour la qualifier le foncier mutable mais aussi le foncier stratégique sur lequel seront portés prioritairement les interventions

VI-1.2.1. Analyse de la structure foncière

Pour l’analyse de la structure foncière, il est fait recours aux données du cadastre par le fichier des propriétés (Anfrie et al., 2016 : 17). Les auteurs soulignent l’importance du fichier des propriétés, car il renferme des informations portant sur la nature des propriétaires qu’ils soient privés ou publics, de la propriété unique ou multipropriété et des biens fonciers

et immobiliers en indivisions. A partir du fichier des propriétés du cadastre, la nature de l'occupation est connue comme, les propriétaires, les locataires ou bailleurs. A travers ce fichier, on peut aisément lire l'état du parcellaire en termes de division ou morcellement.

Ces multiples informations sont saisies pour évaluer la « dureté foncière » (Anfrie et al., 2016 : 17). Les auteurs soulignent que la dureté foncière s'évalue selon des degrés. L'évaluation se fait selon les facilités ou les difficultés à acquérir le foncier sur le terrain. Ils expliquent que pour un foncier très morcelé, occupé par des immeubles en copropriétés et mis en location, il serait difficile de le mobiliser. Les difficultés d'acquisition apparaissent lors de la prise de contact avec les nombreux propriétaires, dans le cas de parcelles multipropriétaires. Ces contacts et négociations prennent du temps et ne garantissent en rien l'acquisition de l'ensemble des parcelles. En revanche, une grande parcelle appartenant à un seul propriétaire présentera une faible dureté foncière. Nous retenons donc, que pour évaluer la dureté foncière, il convient de considérer la nature de la propriété, le nombre des propriétaires ayant plusieurs parcelles ou « multi-parcellaires ». Les auteurs expliquent l'importance qu'il faut accorder à la multipropriété. Ils expliquent que lorsque un propriétaire effectue un regroupement parcellaire, il apparaît comme un foncier morcelé sur le plan cadastral alors qu'en réalité c'est considéré comme une seule grande propriété (Anfrie et al., 2016 : 17). Selon les auteurs, le recours au remembrement parcellaire prend tout son sens dans la mise en œuvre sur le terrain du renouvellement urbain. dans le cas de parcelles dispersées issues d'un même propriétaire, ce dernier peut éventuellement procéder au regroupement de ces biens via un « mini-remembrement » (Anfrie et al., 2016 : 17). Dans une visée de maîtrise foncière, ces techniques de remembrements parcellaires sont souhaitables.

L'analyse de la structure foncière prend en compte l'âge du propriétaire. Cet indicateur permet d'anticiper sur les possibilités de mutations futures. En effet, un quartier occupé par des habitants âgés est plus sujet aux mutations qu'un autre quartier dont les habitants sont de jeunes couples par exemple (Anfrie et al., 2016).

VI-1.2.2. Analyse de la dynamique foncière

L'analyse de la dynamique foncière fait appel au fichier DIA (Déclarations d'Intentions d'Aliéner), (Anfrie et al., 2016 : 18). L'analyse remonte aux cinq dernières années d'observation des mutations. L'étude du fichier DIA permet également d'identifier les zones

qui se caractérisent par une dynamique foncière et des transactions de ventes. L'étude des fichiers de déclarations de travaux constitue aussi un indicateur de dynamique foncière. Ceci est vérifié par l'analyse des registres de permis de démolir et aux permis de construire. Ces derniers traduisent souvent la dynamique urbaine d'un territoire donné.

VI-1.2.3. Observation du terrain

L'observation du terrain vient compléter les données issues des photographies aériennes, les données cadastrales (fichiers fonciers) et les données règlementaires comme les servitudes, règles du POS et les zonages et protection (Anfrie et al., 2016 : 19). À l'échelle de la parcelle, il s'agit de caractériser l'affectation, dans le cas de parcelle bâtie ou non bâtie, par la structure fonctionnelle (habitat ou équipement). Une attention particulière est portée à l'état du bâti, sa datation, à la qualité architecturale. Il importe également de vérifier l'état de vacance de la parcelle et son degré d'occupation. Dans le cas d'une sous-utilisation et une sous occupation de la parcelle, il y a lieu de reconsidérer sa densification et son intensification. Toutes ces observations sur le terrain de la parcelle, peuvent être cartographiées par critère d'observation comme la cartographie de l'affectation du bâti ou la cartographie de l'état du bâti (Figure VI-3 et Figure VI-4).

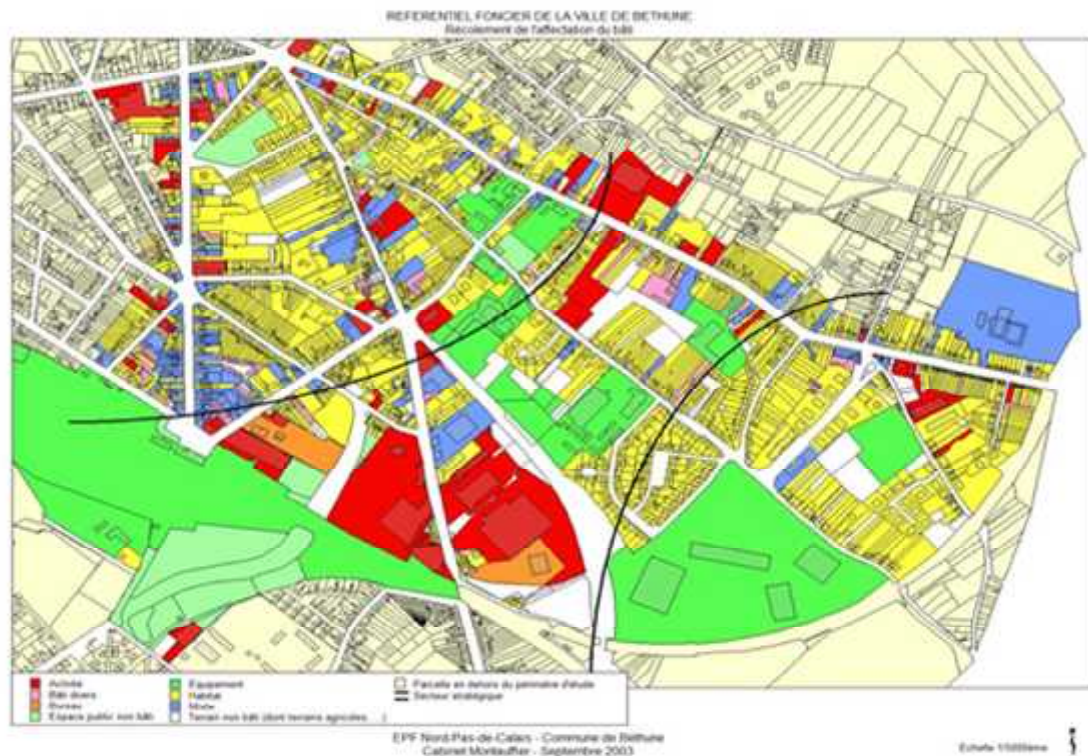


Figure VI-3 : Exemple de cartographie de l'affectation du bâti dans la démarche du référentiel foncier de la commune de Béthune, Pas-de-Calais (France), 2003. Source : d'Anfrie, Pradella, Kryvobokov et Cassilde (2016), p. 20

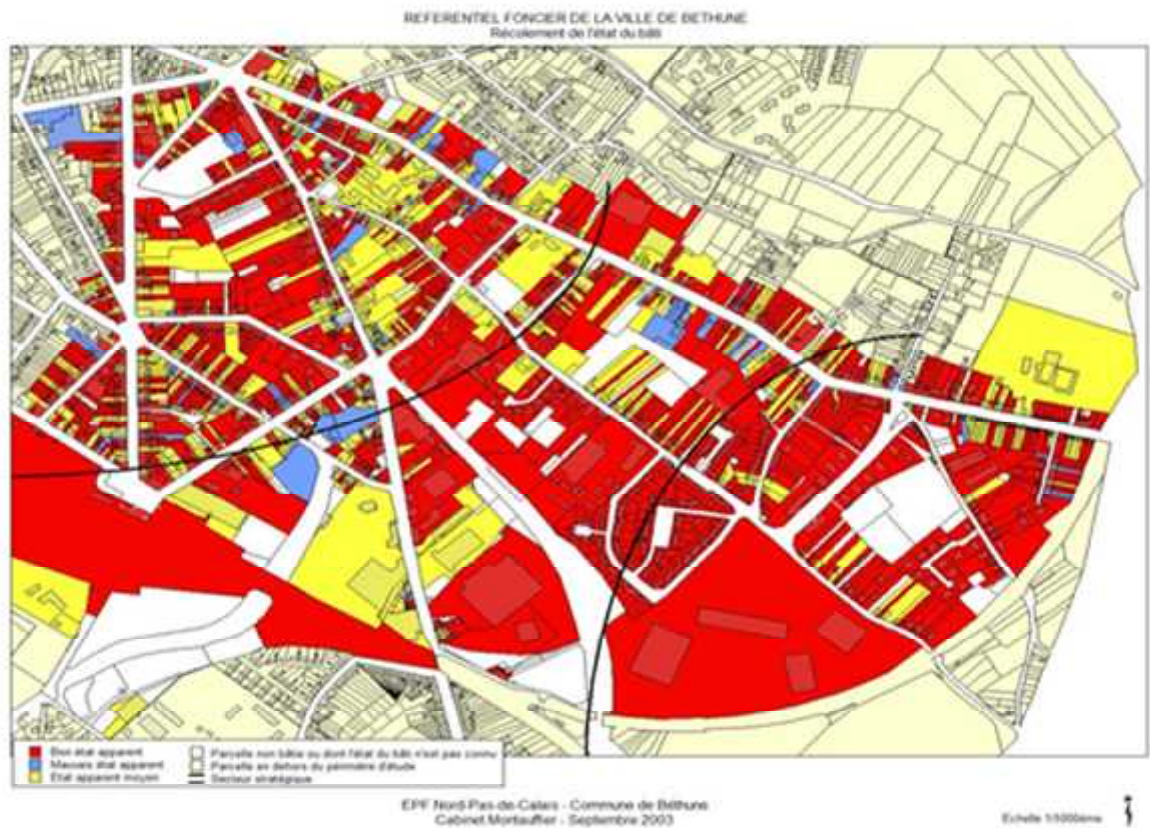


Figure VI-4 : Exemple de cartographie de l'état du bâti dans la démarche du référentiel foncier de la commune de Béthune, Pas-de-Calais (France), 2003. Source : d'Anfrie, Pradella, Kryvobokov et Cassilde (2016), p. 20

Nous synthétisons la phase de l'analyse du parcellaire ci-dessous, sur la Figure VI-5.

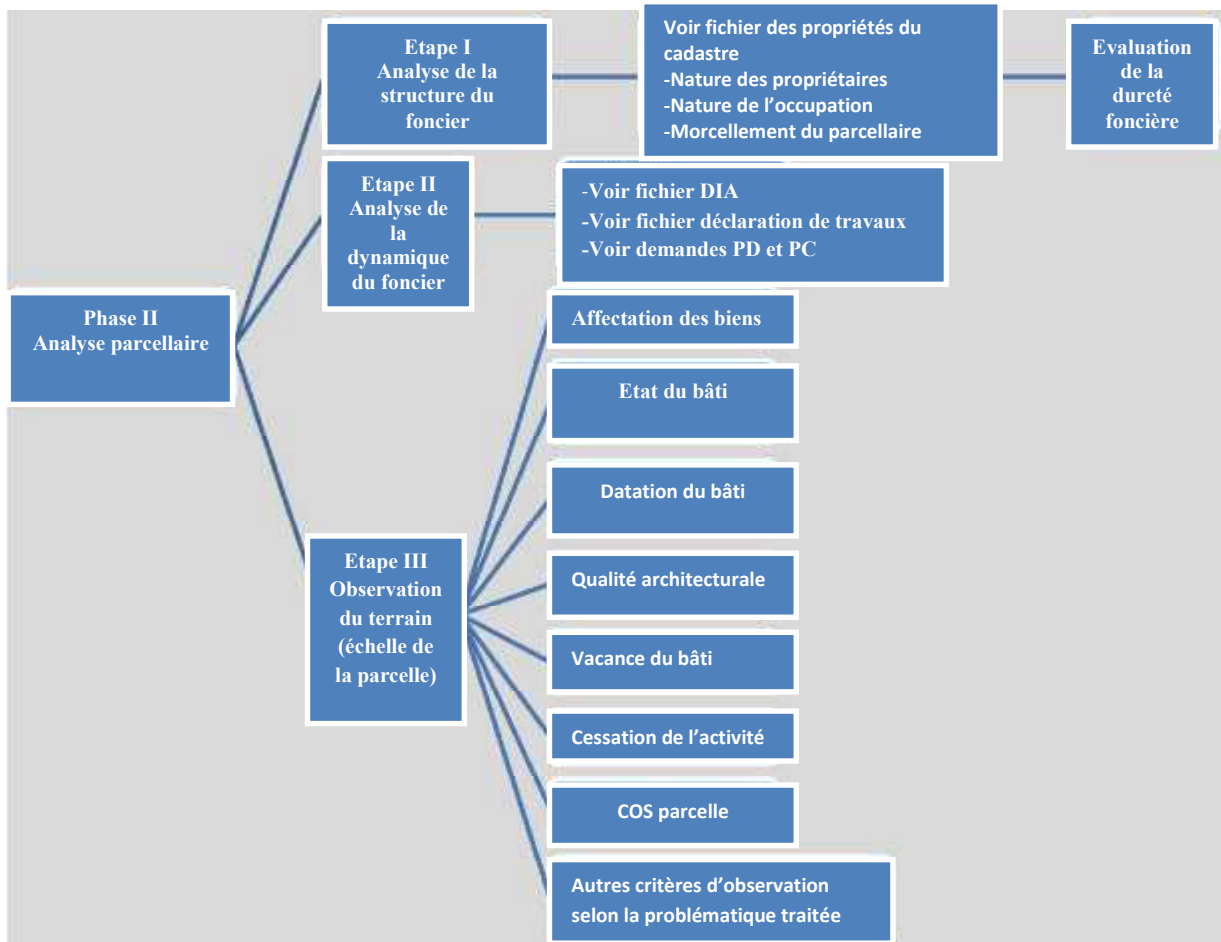


Figure VI-5 : Phase II -Analyse du parcellaire. Source : Élaboré par l'auteur à partir des travaux de recherche de d'Anfrie, Pradella, Kryvobokov et Cassilde (2016), pp. 17-22

VI-1.3. Stratégie foncière : Le référentiel foncier comme outil d'aide à la décision

La stratégie foncière comme démarche technique, vise à satisfaire une politique urbaine. La façon de la mettre en œuvre dépend de son objectif politique, du contexte territorial, des enjeux, des moyens et des ressources mis en place. Dans ce sens, une stratégie foncière est une réponse adaptée aux problèmes soulevés, qui permet d'anticiper et de favoriser la phase opérationnelle. Elle peut aussi influencer les politiques foncières en leur proposant des conseils et une aide à la décision.

L'identification du potentiel de renouvellement des tissus urbains existants, nécessite des outils méthodologiques, dont le référentiel foncier en fait partie. Le foncier est le volet le plus important du référentiel, il constitue la matière première à toute opération d'aménagement et de densification. Avec l'outil du référentiel foncier, la collectivité se donne les moyens d'identifier les secteurs stratégiques de son territoire communal,

d'élaborer une stratégie pour intervenir sur le foncier communal (Anfrie et al., 2016 : 23). La démarche met à la disposition des collectivités les données nécessaires pour prendre la décision au moment de l'intervention. Ces dernières sont croisées de façon à qualifier chaque parcelle en termes de mutabilité. Les données quantitatives comme la taille de la parcelle, sa forme et sa superficie décrivent la parcelle. D'autres informations sur la parcelle relèvent du qualitatif, comme son potentiel de densification ou sa mutabilité. L'ensemble de ces données et contraintes mais aussi les enjeux sont retranscrits sur la cartographie pour identifier les entités foncières à caractère stratégique. La carte qui synthétise la localisation du foncier stratégique constitue une aide à la décision pour les collectivités (Anfrie et al., 2016 : 26).

VI-1.3.1. Evaluation de la mutabilité

Dans la démarche du référentiel foncier, le repérage⁵ du foncier mutable et l'évaluation de sa mutabilité consistent à classer les parcelles de la zone concernée par l'étude en trois catégories : foncier mutable, le foncier évolutif et le foncier figé ou difficilement mutable (EPF, 2010 : 3-5 ; Anfrie et al., 2016 : 24).

- Le foncier mutable, concerne les parcelles promues pour la vente dans le court terme. La volonté politique de la collectivité impacte la mutabilité des parcelles choisies pour le projet communal. Comme on l'a déjà développé dans le chapitre V de la thèse, la vacance immobilière et foncière, l'état délabré du bâti constituent des facteurs de mutabilité du foncier.

- Le foncier évolutif, qualifie les parcelles dont la vente est incertaine ou au contraire celles qui peuvent être vendues à court terme. Le foncier évolutif concerne les parcelles bâties dont l'activité n'est plus pérenne. Aussi, les parcelles faiblement occupées comme les hangars dans les zones urbaines ou les logements dégradés vacants mais dont le propriétaire est unique ce qui facilite la négociation et les acquisitions.

- Le foncier non mutable ou figé, est considéré comme statique. Il n'est pas concerné par les affectations d'usage ni par la dynamique foncière et la vente. C'est le cas d'une entreprise prospère dont le chiffre d'affaire est significatif lui permettant une stabilité et une longévité. Il peut s'agir également d'une zone protégée pour sa valeur historique et patrimoniale. Les

⁵ EPF (2010). Etablissement Public Foncier. « Méthode de repérage du foncier mutable appliquée à l'agglomération dunkerquoise. Atelier des méthodologies du foncier ». <https://docplayer.fr/31493860-Methode-de-reperage-du-foncier-mutable-appliquee-a-l-agglomeration.html>

logements neufs ne sont pas impactés par la mutabilité. Les immeubles en copropriétés constitue un foncier bâti difficilement mutable (Anfrie et al., 2016 : 24).

L'évaluation de la mutabilité se fait selon une grille qui permet de classer le foncier selon les critères (bâti/ non bâti / Affectation /Statut du propriétaire), (EPF, 2010 : 5). Chaque critère, présente des facteurs de mobilisation (accès) au foncier. L'étude de mutabilité peut être synthétisée sur la cartographie pour montrer les zones d'intervention permises. Nous développerons dans le paragraphe suivant, l'usage de la grille de classement du foncier mutable sur des exemples étrangers pour illustrer la démarche du référentiel foncier.

VI-1.3.2. L'identification du foncier stratégique

Le foncier stratégique désigne le foncier le plus adapté au projet communal voulu, parmi tous les autres potentiels fonciers relevés. Il constitue une ressource importante à considérer dans la stratégie foncière. C'est pourquoi il est nécessaire d'identifier puis de répertorier les potentiels fonciers jugés réellement pertinents pour la réalisation du projet communal.

Pour identifier le foncier stratégique, il faut évaluer sa mutabilité et les enjeux qu'il présente pour le territoire communal. Ces considérations permettent de définir trois types de foncier (Anfrie et al., 2016 : 25).

- Le foncier stratégique
- Le foncier à exploiter
- Le foncier présentant des contraintes limitant les interventions.

V-1.3.3. Identification des secteurs d'intervention prioritaire

Après désignation du foncier stratégique, il convient de définir un programme d'acquisition foncière aussi bien pour les secteurs prioritaires que pour les secondaires. A ce niveau la démarche volontariste est préconisée pour acquérir le foncier. Ceci engage des négociations avec les propriétaires en vue de mobiliser le foncier. Une autre attitude consiste à adopter une démarche plus attentiste (Anfrie et al., 2016 : 27), l'objectif est de saisir les opportunités pour passer à l'action. Cette stratégie s'appuie sur la mise en œuvre d'une « veille foncière » (Anfrie et al., 2016 : 27). Dans cette démarche du référentiel foncier, la maîtrise foncière basée sur la stratégie foncière, nécessite des mesures règlementaires et les divers outils fonciers à l'image du périmètre de préemption.

Nous synthétisons le contenu et les objectifs de la phase III, de la stratégie foncière dans la Figure VI-6

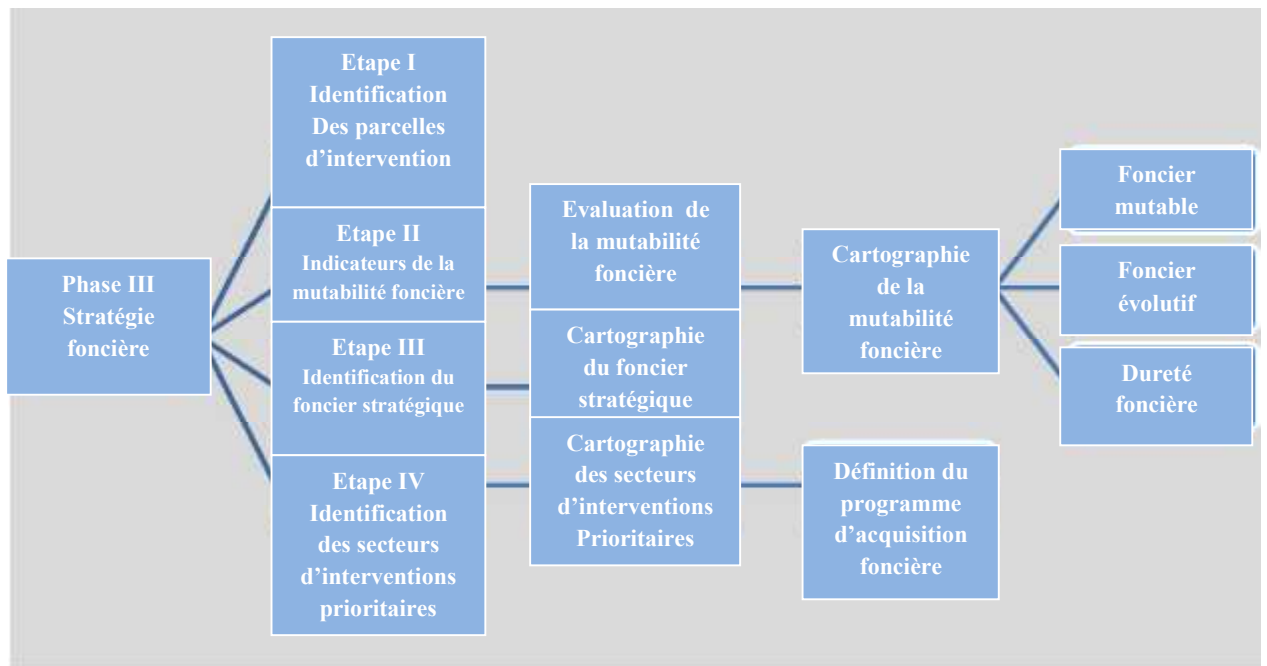


Figure VI-6 : Phase III - Stratégie foncière. Source : Élaboré par l'auteur à partir des travaux de recherche d'Anfrie, Pradella, Kryvobokov et Cassilde (2016), pp. 23-27

Dans le paragraphe suivant, on va tenter d'expliciter la méthodologie du repérage du foncier mutable dans les tissus constitués. Cette méthodologie est investie selon deux volets :

- Volet méthodologie du repérage du foncier mutable.
- Volet méthodologie de l'évaluation du foncier mutable.

VI-1.4. Repérage du foncier mutable dans les tissus constitués : méthodologie retenue

En explorant les travaux de recherche sur les méthodologies d'approche pour le repérage foncier, il s'est avéré qu'il existe une diversité d'approches et que les méthodes diffèrent suivant le gisement foncier recherché selon qu'il se trouve dans les secteurs urbanisés ou à urbaniser. Dans ce paragraphe, on fait référence au travail de Van Der Poorten⁶ (2010), pour

⁶ « Estimation et potentialités du gisement foncier du renouvellement urbain autour des gares et des transports en commun en Site Propre dans la région Nord-Pas de Calais ». Lien : https://www.nord.gouv.fr/content/download/9288/57120/file/PACok_EPF_rapport_final_rectoverso.pdf

décrire toutes les étapes du repérage foncier dans les tissus existants et mettre en avant les étapes et les critères communs du repérage foncier:

A. Définition du gisement foncier en renouvellement urbain

Dans la proposition d'une méthode commune pour le repérage du foncier mutable dans les tissus constitués, Van Der Poorten (2010 : 72), préconise de commencer par rechercher dans les secteurs urbanisés le gisement foncier et le délimiter. Pour ce faire, il s'agit de définir l'aire d'étude (quartier, Communale ou groupement de communes) puis repérer dans les zones d'étude :

- Les parcelles nues qui paraissent libres,
- Les parcelles en friches
- Le foncier (bâti ou non) évolutif de propriété publique ou privée.
- Le bâti dégradé y compris le bâti vétuste à caractère patrimonial

B. Outils et Méthodes

Selon Van Der Poorten (2010), après avoir fixé l'échelle de l'étude et délimiter le gisement foncier présumé, l'étape suivante est la collecte d'informations

- La collecte de données :

Les données collectées concernent notamment les aspects quantitatifs du contexte comme la superficie, le nombre d'habitants, l'évolution démographique et l'offre de logements. Il s'agit aussi d'explorer les données des documents d'urbanisme, en termes d'objectifs d'orientations, de règlements et de droits de construire.

- L'analyse avec SIG :

En vue d'identifier les parcelles non occupées des secteurs urbanisés, l'usage des SIG permet de travailler sur une aire d'étude de grande taille mais aussi, il permet de synthétiser les données sur la cartographie. Par superposition de la photographie aérienne, de la base bâtie, de la base parcellaire et des zonages du POS, il est possible de montrer les tissus d'habitat présentant une faible densité en croisant les données de la base du bâti avec celles de l'îlot. Avec le système d'information géographique, il s'agit de distinguer les affectations principales comme celles liées à l'habitat, aux activités et aux commerces.

La carte des SIG identifie les zones en friches comme les friches industrielles et économiques, les hangars et les aires de stockage. Dans ce travail sous SIG, s'alimente de la base d'occupation des sols du Cadastre.

L'analyse porte également sur la structure des propriétaires, disponible à partir des données de la base cadastrale des propriétaires fonciers, comme la base de données MAJIC (Van Der Poorten, 2010 : 73). Le recours à la structure des propriétaires permet de filtrer leur nature publique ou privée, identifier le foncier gelé par l'indivision et d'anticiper les mobilisations foncières. Les entretiens menés auprès des services techniques d'urbanisme, permet de filtrer les propriétaires et d'en établir une carte (Van Der Poorten, 2010).

Concernant les servitudes telles que définies par les documents d'urbanisme, ne font pas partie des zones de repérage. Elles constituent un filtre environnemental (Van Der Poorten, 2010 : 73). Ces zones concernent les secteurs protégés par le règlement, comme les espaces naturels, les forêts, les zones à risque naturel ou technologique. Quant au filtre des contraintes d'urbanisation (Van Der Poorten, 2010 : 73), il s'applique sur les zones classées ou inscrites tels que les PPMSV, les monuments historiques et les emplacements réservés.

C. Le travail in situ

Cette étape de travail est très importante, car le repérage foncier fait partie des études observationnelles. Van Der Poorten (2010) décrit le travail de terrain comme phase de travail où il convient de vérifier et rectifier des sites déjà identifiés par le travail de la cartographie et les données collectées. Il s'agit aussi de compléter l'étude par de nouveaux sites repérés sur le terrain et qui n'apparaissaient pas sur les premières estimations. Enfin, des entretiens sont menés auprès des acteurs du territoire. Ces entretiens sont souvent révélateurs, car ils sont considérés comme une source de connaissances des territoires. Une fois les gisements fonciers repérés, il convient de prioriser les potentiels fonciers repérés (Van Der Poorten, 2010 : 73) et procéder à l'identification des secteurs stratégiques pour les projets envisagés par le territoire communal ou intercommunal.

D. Détermination du CA (Coefficient d'Aménagement)

En étudiant les critères communs des repérages fonciers du Nord –Pas de Calais, Van Der Poorten (2010), souligne l'impact du contexte géographique sur la détermination du coefficient d'aménagement. Ainsi, une commune insuffisamment desservie en transport en commun sera « pénalisée » par une notation sévère qui prend en considération la réalité du contexte territorial. La détermination du coefficient d'aménagement est spécifique à chaque zone, il se fait selon un certain nombre de critères (Van Der Poorten, 2010 : 73). Ces critères concernent la fréquence de desserte en transports en commun des secteurs, leur localisation à proximité des axes structurants, des centralités et des projets structurants de la commune.

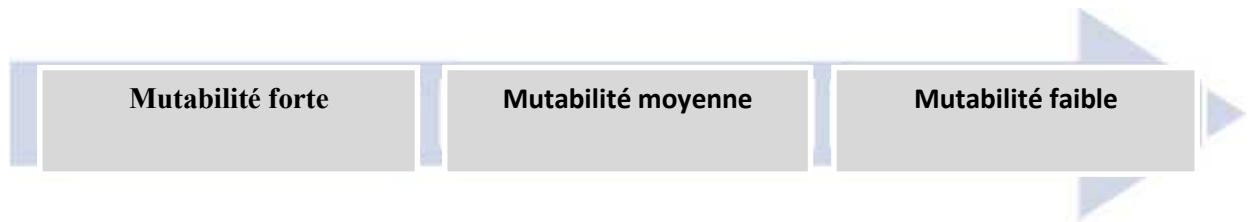
E. Détermination du CM (Coefficient de Mutabilité)

La mutabilité s'exprime par l'accès au foncier (Van Der Poorten, 2010). Ce dernier est mutable quand il s'y prête aux acquisitions foncières. Au niveau quantitatif, la mutabilité est nuancée par un coefficient indiquant le degré d'accès au foncier (accès facile, évolutif ou difficile). L'auteur cite trois critères principaux pour déterminer le coefficient de mutabilité. Il s'agit de prendre en compte l'état du foncier (bâti ou non), son affectation, le statut juridique et celui du propriétaire.

In fine, les résultats de cette étude de repérage, se traduisent par la détermination du potentiel en logements sur les surfaces étudiées à partir de l'analyse des densités prescrites. D'autre part, il convient de mettre en exergue les secteurs stratégiques et porteurs d'enjeux d'urbanisation. Ces secteurs sont corrélés à des coefficients d'aménagement et de mutabilité.

VI-1.5. Evaluation du foncier mutable dans les tissus constitués : méthodologie retenue

En récapitulant la description de la méthode de repérage du foncier mutable, Van Der Poorten (2010 : 74), souligne que la mutabilité des parcelles est définie selon la combinaison de données foncières et urbaines. Les étapes du repérage se résument par : 1. le tracé du périmètre d'étude ; 2. l'identification des parcelles nues, considérées à priori comme potentiellement mutables ; 3. repérer au sein du périmètre d'étude, le bâti à usage évolutif ; 4. identifier les usages les plus mutables selon l'analyse cartographique de l'occupation des sols et procéder à leur classement théorique selon leur degré de mutabilité. On distingue alors trois degrés de mutabilité : Mutabilité forte, Mutabilité moyenne et Mutabilité faible.



Le statut juridique et la nature de la propriété constituent des données majeures pour l'analyse. Sur cette base, une typologie de propriétaire est affectée à chaque parcelle conditionnant alors le niveau de mobilisation théorique du foncier (Van Der Poorten, 2010 : 74). Selon l'auteur, l'analyse de la propriété permet de mettre en valeur les sites à caractère plus ou moins favorables quant à leur mobilisation. Avec le traitement sous SIG, des coefficients sont attribués en fonction de la nature de la propriété :

- Coefficient 1 (Etat/Collectivités/Commune)
- Coefficient 2 (Etablissement publics ou organismes assimilés)
- Coefficient 3 (bailleurs sociaux)
- Coefficient 4 (Société Civile Immobilière, autres personnes morales)
- Coefficient 5 (personnes physiques, copropriété ou non renseigné).

L'analyse de la propriété est retranscrite par des coefficients exprimant la capacité du foncier à être mobiliser pour les projets de renouvellement urbain. L'évaluation de la mutabilité⁷ est une étape importante de la démarche, elle permet d'orienter l'action publique (EPF, 2010 ; Van Der Poorten, 2010: 74).

Nous retenons que pour faciliter les mobilisations foncières, souvent il est fait recours aux techniques de remembrements parcellaires pour créer des unités foncières par union de petites parcelles juxtaposées. Cette opération est facilitée quand toutes les contiguës sont la propriété d'une même personne.

Aussi, l'étude de la mobilisation théorique permet de repérer les parcelles non mutables et de les supprimer. C'est le cas des secteurs protégées comme le PSMVSS, les terrains touchés par les aléas naturelles comme les zones inondables, les espaces naturels les servitudes et zones déclarées non mutables à partir de l'analyse de l'usage des sols.

D'autre part, l'analyse prend en compte la réalisation de projets urbains sur le territoire communal. Ceci constitue un indicateur de mutabilité pour son environnement foncier et immobilier. En effet les nouveaux projets comme la construction d'un grand équipement ou

⁷ Voir aussi : EPF (2010). Etablissement Public Foncier. « Méthode de repérage du foncier mutable appliquée à l'agglomération dunkerquoise. Atelier des méthodologies du foncier ». <https://docplayer.fr/31493860-Methode-de-reperage-du-foncier-mutable-appliquee-a-l-agglomeration.html>

l'instauration d'une nouvelle centralité, impactent fortement la mutabilité du foncier et l'immobilier environnants. Ceci explique l'utilité des analyses préalables en vue d'anticiper les biens fonciers susceptibles de muter et d'estimer quantitativement les familles de parcelles mutables. Ces dernières constituent des secteurs stratégiques, où les enjeux d'urbanisation sont considérables.

VI.1.6. Repérage et évaluation du foncier mutable : Synthèse méthodologique

L'exploration des travaux de recherche ayant traité les méthodes de repérage et d'évaluation du foncier mutable, nous a permis de cerner les aspects méthodologiques du référentiel foncier indispensable à la mise en œuvre du renouvellement urbain. En se référant aux travaux de l'atelier des méthodologies du foncier (EPF, 2010) et à partir des travaux du Centre d'Etudes en Habitat Durable (CEHD, 2016), menés par Anfrie, Pradella, Kryvobokov et Cassilde, nous tenterons de synthétiser les grandes étapes méthodologiques du repérage et de l'évaluation du foncier mutable des tissus urbains constitués, que nous proposons sur le tableau récapitulatif ci-dessous (Tableau VI-1).

Chapitre VI. Le repérage du foncier mutable dans les tissus constitués : un préalable à la mise en œuvre du renouvellement urbain et la densification

Tableau VI-1 : Repérage et évaluation du foncier mutable dans les tissus constitués. Source : Récapitulatif des étapes méthodologiques à partir de la synthèse de méthodologie de Van Der Poorten (2010), pp. 71-74

1. Définition du gisement foncier en renouvellement urbain
Définir le gisement foncier en renouvellement urbain, revient à rechercher dans le <u>tissu existant des secteurs urbanisés (zone SU)</u> : <ul style="list-style-type: none">- Les parcelles nues supposées libres,- Les friches urbaines- Le foncier évolutif de propriété publique ou privée- Le bâti en mauvais y compris le bâti vétuste à caractère patrimonial
2. Définition de l'échelle d'étude
<ul style="list-style-type: none">-Délimiter l'aire d'étude, géographiquement et quantitativement-Définir l'échelle d'étude (quartier, Commune ou groupement de communes).
3. Outils et Méthodes
La collecte de données <ul style="list-style-type: none">• Eléments de contexte (superficie, nombre d'habitants, évolution démographique, offre de logements)• Connaissance des documents d'urbanisme (objectifs, orientations, droits de construire, zonages) Analyse sous SIG pour identifier et représenter graphiquement : <ul style="list-style-type: none">• Des terrains libres dans les secteurs SU (par superposition de la photographie aérienne, de la base bâti, de la base parcellaire et des zonages du POS).• Des parcelles peu denses (par croisement base bâti et base îlot).• Affectations principales (habitat, activités, commerces)• Des activités mutables (Utilisation de la base d'occupation des sols du Cadastre).• Le filtre des propriétaires (entretiens qualitatifs pour établir la carte des propriétaires). A partir de la base cadastrale des propriétaires fonciers (données MAJIC), repérer les contraintes et les avantages des parcelles du point de vue de la mobilisation (carte des contraintes).• Le filtre environnemental Les zones exclues de l'urbanisation selon les documents d'urbanisme ne sont pas concernées par le repérage (zone naturelle de protection; les zones agricoles, les zones à risques naturels, industriels et technologiques).• Le filtre des contraintes d'urbanisation Les zones exclues de l'urbanisation selon les documents d'urbanisme (sites classés ou inscrits tels que les PPMSV, les monuments historiques et les emplacements réservés).
4. Le travail in situ
<ul style="list-style-type: none">• Observation, vérification et rectification des sites identifiés en amont (approche qualitative).• Compléter l'étude par de nouveaux sites repérés sur le terrain,• Entretiens avec les acteurs du territoire (expertise des professionnels du territoire et identification des secteurs stratégiques pour les projets communaux.
5. Déterminer le CAM (Coefficient d'Aménagement et de Mutabilité)
-Déterminer le coefficient d'aménagement par zone selon les critères suivants : <ul style="list-style-type: none">• Secteur desservi par les transports en commun,• Proximité des axes structurants, des centralités et des projets structurants,• Proximité des commerces, des services, des équipements -Déterminer le coefficient de mutabilité (Accès au foncier facile-évolutif-difficile), selon trois critères : <ul style="list-style-type: none">• Bâti/non bâti / Affectation / Statut du propriétaire -Résultats Déterminer un potentiel en logements sur les surfaces étudiées à partir de l'analyse des densités prescrites par le règlement pour la zone. <ul style="list-style-type: none">• Faire apparaître les secteurs stratégiques, à enjeux d'urbanisation en fonction des coefficients d'aménagement et de mutabilité.

VI-2. Repérage du gisement foncier pour le renouvellement urbain: Exemples étrangers

Après avoir développé le contenu de la démarche du référentiel foncier, nous allons étudier dans ce paragraphe l'application de la démarche à travers des exemples étrangers. L'objectif est de comprendre les méthodologies de repérage, les critères et les outils utilisés pour identifier et évaluer le foncier mutable dans les tissus constitués, en vue de tirer des enseignements. Toutefois, il est important de souligner que cette démarche adoptée notamment par de nombreux pays européens, s'inscrit dans un contexte législatif porté par une volonté politique de la ville. Cette dernière est orientée vers le redéploiement des tissus urbains existants en vue d'une gestion durable du développement urbain, alliant une optimisation des transports, un environnement de qualité, une politique de renouvellement urbain et de densification en opposition à l'étalement urbain.

Parmi les premiers pays européens ayant adopté la démarche du référentiel foncier, la France s'est donné les moyens et les documents stratégiques, pour intervenir à différentes échelles. La volonté politique et l'évolution de la législation française incitent à la maîtrise foncière, au diagnostic et à l'observation foncière du territoire. Le référentiel foncier, a été conçu en France à la fin des années 1990 par l'Établissement Public Foncier (EPF) de la Région Nord-Pas-de-Calais, qui travaille pour le compte des pouvoirs publics (Anfrue et al., 2016 : 7). Avec cet outil, la commune acquiert une maîtrise foncière qui lui permet de repérer le foncier stratégique pour la concrétisation de ses projets d'aménagement communaux ou de groupements de communes. Le rôle des EPF est d'acquérir le foncier et d'en assurer le portage avant de le mettre à la disposition des communes.

La démarche de référentiel foncier a été suivie par d'autres Établissements Publics Fonciers et collectivités territoriales françaises, mais aussi dans d'autres pays européens. Dans les paragraphes suivants, nous allons voir à travers de quelques exemples étrangers, comment que le référentiel a été appliqué et mis au service de la collectivité.

En tant qu'outil destiné aux collectivités, le référentiel foncier constitue un outil d'aide à la décision pour les opérations d'aménagement et de densification (Anfrue et al., 2016 : 8). Il se construit sur la base d'une analyse approfondie de la propriété foncière de la zone concernée par le projet d'aménagement. La construction du référentiel foncier, demande une technique et un savoir-faire pour collecter et explorer l'ensemble des informations susceptibles d'éclairer la décision politique.

VI-2.1. La gestion durable du patrimoine foncier : une volonté politique

La capacité de gérer durablement le foncier constitue l'une des clés du développement urbain durable (Nahrath, 2008). La recherche documentaire et la littérature liées à la maîtrise foncière orientent la réflexion sur l'ensemble des outils juridiques, fiscaux, financiers et techniques (Comby et Renard, 1996 ; Ruegg, 2008 ; Buhot, 2012). Ces derniers relèvent de la gestion durable du foncier tant dans les stratégies que dans les moyens mis en place.

En France, la volonté politique de gérer durablement le patrimoine foncier se cristallise par la profusion de nombreuses lois. Ce dispositif législatif œuvre pour le bon usage du patrimoine foncier. Dans ce sens, la loi⁸ Grenelle II et la loi⁹ ALUR intègrent principalement la lutte contre l'étalement urbain, et oriente les instruments de la planification vers la nécessité d'analyser les capacités de densification et de mutation dans les tissus urbains existants. La loi ALUR, vient renforcer l'engagement des documents de la planification et d'urbanisme, à prioriser le renouvellement urbain, par la suppression ou la limitation des zones ouvertes à l'urbanisation (zones AU dans le PLU). Cette mesure favorise considérablement l'urbanisation des zones urbaines constituées. Pour plus d'incitation, la loi impose aux collectivités qui désirent ouvrir une nouvelle zone à urbaniser de justifier cette décision en montrant l'inexistence de poches foncières dans les zones déjà urbanisées. Aussi, avec la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE, 2010), la volonté politique a tablé sur la promotion de la planification intercommunale. Cette dernière est porteuse d'enjeux multiples comme la cohérence territoriale, la mutualisation des moyens et des compétences, mais aussi la solidarité interterritoriale.

VI-2.2. Rationalisation et intensification de l'usage du foncier : comment les acteurs du territoire se saisissent de ces questions ?

Gérer durablement le développement urbain, revient à prendre en charge le phénomène de l'étalement urbain, optimiser les transports en communs et orienter la décision politique vers le renouvellement urbain et l'exploitation des espaces urbanisés.

La durabilité foncière vise principalement l'équilibre de l'écosystème foncier, la rationalisation et l'intensification de l'usage du sol, ainsi que la concertation des différents intervenants dans sa gestion sur le plan national, régional et local (Da Cunha et al., 2005).

⁸ Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

⁹ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Cette nouvelle manière de faire l'urbanisme et l'aménagement, met en avant des enjeux multiples et réclame une nouvelle démarche basée sur des partenaires publics et privés, qui selon leur compétences respectives, entreprennent des projets de territoire. Ces projets portent sur des interventions de recomposition des espaces urbains, de requalification et de densification des quartiers. La réussite de tous ces programmes et de ces opérations urbaines est tributaire de la qualité d'un partenariat engagé pour servir avant tout l'utilité publique.

Dans le cadre, des évolutions récentes de la législation en France, de nombreux échanges ont été organisés, pour mettre en avant l'apport fondamental et nécessaire d'un partenariat effectif sur le terrain afin de concrétiser les réalisations de projets de développement urbain.

L'Atelier des Méthodologies du Foncier de l'EPF Nord-Pas de Calais est constitué d'experts qui travaillent sur les méthodes d'optimisation foncière, partageant ce savoir-faire avec les acteurs concernés comme les représentants de l'Etat, de la Région et des Départements, des chambres d'agriculture et des agences d'urbanisme (Van Der Poorten, 2010 : 14). Dans ce contexte, des journées thématiques sont organisées, comme celle portant sur le foncier, organisée par la direction départementale des territoires et de la Mer du Nord¹⁰ et les séances de l'Atelier des Méthodologies du Foncier pour présenter la méthode des référentiels fonciers (Van Der Poorten, 2010 : 10-11). Les auteurs soulignent les enseignements et les réflexions clés de ces rencontres. Dans ce sens, les thématiques des ateliers mettent en avant les enjeux prioritaires en matière de gestion raisonnée du territoire. Selon les auteurs, les discussions ont abordé les problématiques de la gestion du foncier public, la maîtrise foncière par les collectivités territoriales, la planification durable, la limitation de la consommation foncière et la reconstruction de la ville sur la ville (Van Der Poorten, 2010 : 10-11). Ces notions s'avèrent largement appropriées et intégrées, cependant, les moyens à mettre en œuvre et les stratégies sont plus complexes.

Il ressort de ces échanges que pour contrecarrer le phénomène de l'étalement urbain et la périurbanisation, tant décriés par l'ensemble des acteurs, il est impératif de se saisir de la maîtrise foncière ; laquelle est basée sur la connaissance du foncier. Dans cette optique, ont été présentées les démarches de référentiels fonciers qui sont déjà en application sur les territoires (Van Der Poorten, 2010). L'auteur s'interroge sur la portée de ces manifestations et moments d'échanges, qui certes, démontrent une volonté de mettre en œuvre le renouvellement des espaces urbains, mais qu'en est-il de leur traduction sur le terrain ?

¹⁰ (DDTM 59) le 29 juin 2010.

VI-2.3. La gestion durable du patrimoine foncier dans la planification urbaine

Le dispositif législatif et réglementaire promulgué récemment en France, objective de faire de la planification spatiale, un outil au service du développement territorial durable.

Pourtant, sur le terrain, plusieurs auteurs s'accordent à dire que les documents de planification et particulièrement le SCOT, a la lourde charge de coordonner en même temps des politiques publiques, de coordonner les acteurs autour du projet et réguler la planification (Van Der Poorten, 2010 : 14). Selon l'avis des professionnels, cités par Van Der Poorten (2010), la coordination des politiques publiques devrait être le pivot principal du SCOT. Dans ce sens, les auteurs notent que l'apport du dispositif législatif français est appréciable pour consolider les prérogatives du SCOT dans sa dimension réglementaire. Cette volonté politique se transmet par le biais des documents d'urbanisme appliqués à l'échelle locale. C'est au niveau du SCOT que le règlement incite à l'usage du foncier des zones urbanisées en priorité (Van Der Poorten, 2010). L'auteur souligne la part des documents d'urbanisme et de la planification pour l'orientation de l'urbanisation vers les tissus urbains existants, la réalisation d'une étude d'impact et l'incitation à la densification dans les zones déjà urbanisées¹¹. Pour les zones bien desservies par les transports en commun, le SCOT préconise de fixer les des seuils minimum de densité. Le SCOT peut, notamment, fixer, dans ces secteurs¹², des normes minimales de gabarit, de hauteur, d'emprise au sol, que les POS ou PLU sont obligés de faire appliquer.

Avec la législation récente, le SCOT prend toute sa notoriété pour dispenser des orientations en faveur de la continuité des espaces, de la consommation foncière et de la lutte contre l'étalement urbain (Van Der Poorten, 2010 : 15). Le rapport de présentation incite à l'analyse¹³ de la consommation d'espace, quant au document d'orientation, il fixe les objectifs chiffrés de la consommation du foncier.

Ce développement montre que la réflexion sur le renouvellement urbain est au cœur des préoccupations des politiques publiques et des collectivités locales. Les difficultés d'intervention sur les tissus constitués ont poussé les professionnels à élaborer des démarches de référentiel foncier et à établir des diagnostics fonciers en vue de se prémunir d'une maîtrise foncière leur permettant d'intervenir d'une manière adaptée.

¹¹ Voir, (article L122-1-5, paragraphe IV, 1^o, 2^o, 3^o du CU, article 17 de la loi ENE).

¹² Voir, (article L122-1-5, paragraphe VIII du CU, article 17 de la loi ENE).

¹³ Voir, (article L121-1-2 du CU, article 17 de la loi ENE) ;

Nous allons voir dans le paragraphe suivant, comment s'opère le repérage foncier concrètement, et quels outils sont utilisés pour mesurer le gisement foncier mutable dans les tissus constitués ?

VI-2.4. Applicabilité de la démarche

La méthode de repérage foncier ciblé sur le renouvellement urbain est de plus en plus pratiquée par les acteurs du territoire. Elle relève d'un domaine récent de compétences. Dans l'état actuel de nos connaissances, l'estimation du gisement foncier du renouvellement urbain ; constitue une approche d'actualité mise en place depuis les années 2000, ce qui constitue la pertinence de l'étude. Actuellement, de plus en plus de collectivités territoriales étrangères appliquent la démarche du référentiel foncier et les repérages fonciers locaux. Ceci prouve la prise de conscience vis-à-vis de l'épuisement de la ressource non renouvelable du foncier qu'il convient impérativement de gérer durablement.

Par ailleurs, nous tenons à remarquer sur la base du travail documentaire sur la question du repérage et de diagnostic du foncier mutable dans les tissus constitués, que la finalité de cette démarche est opératoire et ne s'apparente pas au travail des constitutions de réserves foncières que certaines collectivités locales ont effectué. Dans ce travail de repérage du foncier, il s'agit de mener un travail d'anticipation foncière, qui vise plus à soumettre aux communes des propositions de terrains à acheter en adéquation avec le projet communal. Il s'agit plus d'un processus de veille foncière que de réserve. En revanche, et comme on l'a déjà expliqué dans les paragraphes précédents, les réserves foncières sont des terrains achetés et maintenus en stock grâce à des délais de portage adaptés, même en cas d'absence de projets communaux. Ils seront rétrocédés une fois que la commune aura un projet à mettre en œuvre.

Nous nous intéressons dans ce paragraphe à l'applicabilité de la démarche des repérages fonciers par les collectivités locales dans les pays étrangers. L'objectif est de comprendre la méthode d'évaluation de la mutabilité dans le cas d'un projet de renouvellement urbain. Pour illustrer avec des cas concrets de travaux de repérage dans leur visée de contribution à la mise en œuvre des documents d'urbanisme, nous nous référons au travail de Van Der Poorten (2010) pour lui emprunter trois exemples étrangers d'application de la méthode de repérage et du diagnostic foncier sur des espaces déjà constitués dans le cadre de projets

précis. Nous avons choisi de développer plus le troisième exemple pour sa portée méthodologique.

Exemple 1 : Repérage du foncier disponible de l'Agglomération Maubeuge Val de Sambre par l'Agence de développement et d'urbanisme de la Sambre

Ce travail effectué entre 2005 et 2008 par une agence qui travaille pour le compte de la collectivité, reflète les orientations et les visées de la loi des années 2000, de Solidarité et de Renouvellement urbain qui affiche clairement une volonté politique en faveur d'un développement urbain basé sur la reconquête des espaces constitués en vue de limiter les extensions urbaines excessives des villes. Dans ce contexte législatif et réglementaire, le travail de repérage du foncier disponible de l'agglomération Maubeuge Val de Sambre mené par l'Agence de développement et d'urbanisme de la Sambre, consiste à déterminer les zones non bâties dans les zones urbanisées et à urbaniser, définies par le PLU des communes (Van Der Poorten, 2010 : 50). L'application de la démarche du repérage foncier effectué, correspondait au foncier à vocation résidentielle et le foncier à vocation économique. La démarche a été poursuivie en 2008 avec le recensement des zones d'urbanisation futures uniquement, en vue de repérer le foncier potentiellement disponible.

Exemple 2 : Diagnostic foncier à urbaniser à vocation d'habitat de l'Agence d'urbanisme de l'Arrondissement de Béthune (AULAB)

Cet exemple illustre l'application du diagnostic foncier pour répondre aux problèmes urbains du Nord-Pas-de-Calais, qui se caractérisent par un étalement urbain linéaire des petites communes le long des routes (Van Der Poorten, 2010 : 49). Ce phénomène d'étalement urbain engendre une configuration morphologie tentaculaire qui s'étend le long des axes routiers, faisant apparaître en friche des terrains agricoles. Cet état des lieux, reflète des difficultés de maîtrise foncière du point de vue de la consommation et de la préservation des espaces. Dans ce contexte, des syndicats et des intercommunalités, prennent l'initiative de solliciter l'aide technique de l'AULAB pour ses compétences en matière de mise en place d'un diagnostic foncier. Profitant de la procédure de révision du PLU, l'agence d'urbanisme de Béthune, a mis au point une méthodologie de diagnostic foncier à urbaniser à vocation d'habitat (Van Der Poorten, 2010 : 49). L'application du PLU, devait suivre les orientations générales du SCOT de l'Artois qui préconisait dans ses prescriptions de structuration et d'organisation du territoire, la réalisation d'au moins deux nouveaux logements sur trois au

sein des zones urbanisées existantes. La méthodologie investie consiste à co-élaborer avec différents services de la DDE Béthune-Lens, l'EPF Nord-Pas de Calais, et les intercommunalités. Cette co-élaboration propose de déterminer au sein des zones urbanisées, d'étudier et d'évaluer la mutabilité en vue des acquisitions foncières. Ce diagnostic qui fait consensus, permet d'obtenir une lisibilité sur les disponibilités foncières restantes sur les communes (Van Der Poorten, 2010 : 49). Ce travail a permis des séances de communication et de dialogues engagés auprès des élus sur l'exploitation du foncier interne avant de procéder à l'ouverture des zones à urbaniser comme le stipule la loi en vigueur. Les résultats sont formulés par commune sous la forme d'un « pack diagnostic foncier » rassemblant des fiches sur les potentiels d'aménagement et de mutabilité des zones ainsi qu'une estimation du nombre de logements repérés par zones et des représentations cartographiques du foncier stratégique (Van Der Poorten, 2010 : 49). In fine, cette démarche reflète pleinement les objectifs des documents d'urbanisme qui s'insèrent à leurs tours aux objectifs de la loi. Ces pratiques urbanistiques constituent un socle à l'urbanisme durable et un outil d'aide à la décision.

Exemple 3 : Repérage du foncier mutable appliquée à l'agglomération dunkerquoise de l'Agence d'urbanisme Flandre-Dunkerque (AGUR)

Cet exemple que nous livre Van Der Poorten (2010 : 50), est tiré du travail de l'EPF¹⁴ (2010) de l'Etablissement Public Foncier : « Méthode de repérage du foncier mutable appliquée à l'agglomération dunkerquoise ». L'exemple illustre l'application du référentiel foncier pour identifier les secteurs urbanisés qui demandent à être densifier, les secteurs à urbaniser et ceux à recycler et les entités d'habitat insalubre. Cette intervention sur des tissus urbains divers, objective d'évaluer la mutabilité de chaque secteur désigné et de mesurer le potentiel de renouvellement urbain. Cette évaluation est un exercice quantitatif, il se base sur des données et des sources chiffrées, pour déterminer le volume du gisement foncier que représentent les espaces mutables. L'objectif à terme est également d'appliquer cette méthode sur des espaces plus restreints dans le cadre de projets précis (EPF, 2010).

Pour ce faire, l'AGUR a effectué une typologie des espaces mutables, ces derniers concernent les biens en mauvais état, les biens non occupés ou sous occupés, le foncier

¹⁴ EPF (2010). Etablissement Public Foncier. « Méthode de repérage du foncier mutable appliquée à l'agglomération dunkerquoise. Atelier des méthodologies du foncier ». <https://docplayer.fr/31493860-Methode-de-reperage-du-foncier-mutable-appliquee-a-l-agglomeration.html>

communal, les biens fonciers et immobiliers mis sur le marché et les équipements sous utilisés et le tissu urbain dégradé. L'évaluation de la mutabilité des parcelles, est déterminée en référence à la grille d'évaluation de l'Agence d'urbanisme de Grenoble, initialement mise au point par l'EPF Nord-Pas de Calais (EPF, 2010)¹⁵.

Le repérage du foncier mutable appliqué à l'agglomération dunkerquoise, constitue un référentiel ayant véritablement vocation à mettre en œuvre les politiques préconisées de renouvellement urbain.

Parmi les exemples étudiés, nous avons choisi de détailler l'exemple 3 en vue de comprendre la méthode du repérage et d'évaluation du foncier mutable dans les tissus constitués et comment que celle-ci, s'inscrit dans les documents d'urbanisme à l'étranger. Cet exemple constitue un référentiel illustrant la mise en œuvre des politiques préconisées de renouvellement urbain (EPF, 2010).

Intitulé de l'étude

Méthode de repérage du foncier mutable appliquée à l'agglomération dunkerquoise en 2007 (EPF, 2010)

Objectifs de l'étude

L'objectif n'est pas directement opérationnel. L'exercice est théorique (EPF, 2010 : 2), il permet de démontrer l'ampleur du gisement foncier que représentent les espaces mutables dans les tissus constitués (zones urbanisées). La mutabilité est évaluée dans le cadre de la mise en œuvre de stratégies urbaines en vue de densifier.

Méthode

L'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Région Flandres-Dunkerque (AGUR), s'est basée sur la grille de cotation de la mutabilité des parcelles, mise en place par l'agence d'urbanisme de Grenoble (EPF, 2010 : 5).

-La première étape de la démarche (diagnostic territorial), consiste à réaliser un état initial du foncier (EPF, 2010 : 7), sur un territoire à délimiter sur le plan géographique (quartier, commune ou agglomération).

-Sur la base de l'état initial réalisé, il s'agit d'intégrer les données qui caractérisent le foncier (bâti/ non bâti- affectation- statut de la propriété). Ces données sont collectées de différents organismes. Cette grille permet de classer le foncier selon les critères :

¹⁵ Voir : « Méthode de repérage du foncier mutable appliquée à l'agglomération dunkerquoise. Atelier des méthodologies du foncier » 18p.
<https://docplayer.fr/31493860-Methode-de-reperage-du-foncier-mutable-appliquee-a-l-agglomeration.html>

1. (bâti/ non bâti) 2. Affectation 3. Statut du propriétaire.

L'aire d'étude de l'évaluation de la mutabilité ne concerne pas les parcelles bâties classées par la protection du point de vue des instruments d'urbanisme, comme les sites et monuments historiques classés ou inscrits, les servitudes, les zones à risque technologique, industriels ou les zones inondables (EPF, 2010 : 6).

-L'évaluation de la mutabilité se fait selon une grille qui permet de classer le foncier selon les critères (bâti/ non bâti / Affectation /Statut du propriétaire). Chaque critère, présente des facteurs de mobilisation (accès) au foncier. Sur chacun de ces critères, sont appliqués des coefficients de 0 à 3 pour l'accès au foncier (EPF, 2010 : 7).

Coefficient 1, pour le bâti et l'affectation

Coefficient 2, pour le statut de la propriété

C'est à partir de ces coefficients, qu'on peut donner une évaluation de la mutabilité de chacune des parcelles.

Le classement des indicateurs de la mutabilité se fait selon une échelle. Les indicateurs de mutabilité étant classés de 0 à 11 allant du très bon accès au foncier jusqu'à l'accès au foncier fermé. On distingue :

- Mutabilité forte si le calcul donne un chiffre inférieur à 4
- Mutabilité moyenne si le calcul donne un chiffre situé entre 4 et 6
- Mutabilité faible pour un chiffre supérieur à 6.

Exemples de calcul de la mutabilité selon la grille

La grille de cotation de la mutabilité des parcelles, établie par l'agence d'urbanisme de Grenoble, permet de calculer la mutabilité de a parcelle selon sa situation. A titre d'exemple (EPF, 2010 : 8).

Situation 1 : Une parcelle bâtie, en friche, sous maîtrise foncière de la commune.

–le calcul donne : mutabilité = $(2 \times 1) + (0 \times 1) + (0 \times 2) = 2$. Cette parcelle présente une forte mutabilité

Situation 2 : Une parcelle bâtie, occupée par un immeuble d'habitat collectif avec un rez-de-chaussée commercial, en copropriété.

–le calcul donne : mutabilité = $(2 \times 1) + (3 \times 1) + (3 \times 2) = 11$. Cette parcelle présente une très faible mutabilité.

Estimation du foncier mutable

Selon l'exemple étudié, l'estimation du foncier mutable est de 796 hectares présentent des capacités de mutabilité forte (soit 30% du territoire). Ce chiffre ne tient pas compte de l'état dans lequel se trouve le bâti ni de son degré d'occupation comme l'indique la grille 2.

Lorsque l'on sélectionne la catégorie la plus mutable (les parcelles avec un coefficient de mutabilité de 0), on obtient une superficie de 96 hectares, répartis sur la totalité du cœur d'agglomération.

Si on veut une estimation en nombre de logements, et en appliquant la densité moyenne mesurée sur le cœur d'agglomération, cela représente environ 2.600 logements.

L'étude démontre pour cet exemple, un gisement limité et préconise, les quartiers denses en renouvellement urbain, mais aussi en extension urbaine.

Exemples de grilles d'évaluations utilisées :

Pour évaluer la mutabilité des tissus constitués, l'Agence d'Urbanisme de Grenoble a mis en place une grille avec plusieurs critères. Plus le nombre de critères est important, plus l'évaluation de la mutabilité des parcelles est proche de la réalité. Selon le nombre de critères considéré, on distingue des variantes de grilles (Tableau VI-2et Tableau VI-3).

Tableau VI-2 : Variante 1 Grille d'évaluation de la mutabilité des parcelles

Source : EPF (2010), p.7

	TRES DUR	DUR	EVOLUTIF	MOU	Indicateur	Coef
	3	2	1	0		
Critères	Facteur rendant très difficile l'accès au foncier	Facteur rendant difficile l'accès au foncier	Facteur nécessitant une négociation	Facteurs facilitant l'accès au foncier		
Bâti / non bâti		Parcelles bâties		Parcelles non bâties	Parcelles bâties / non bâties Calcul CES Identifier parmi les parcelles > 500 m ² CES < 50%	1
Affectation	Habitat individuel ou collectif avec RDC activité	Habitat / commerces et artisanat	Grandes emprises industrielles peu occupées, équipement, espace public bâti, stationnement privé	Emprises agricoles, friche, jardins privés, espace public non bâti	Fichier matrice ¹ cadastrale	1
Statut du propriétaire	Copropriétés,	Propriétés privées individuelles	Autres propriétés publiques et parapubliques	Propriétés publiques EPCI	Fichier propriétaires Suivi des DIA en cours	2

Chapitre VI. Le repérage du foncier mutable dans les tissus constitués : un préalable à la mise en œuvre du renouvellement urbain et la densification

Tableau VI-3 : Variante 2 Grille d'évaluation de la mutabilité des parcelles
Source : EPF (2010), p.16

	TRES DUR	DUR	EVOLUTIF	MOU	Indicateur	Coef
	3	2	1	0		
Critères	Facteur rendant très difficile l'accès au foncier	Facteur rendant difficile l'accès au foncier	Facteur nécessitant une négociation	Facteurs facilitant l'accès au foncier		
Occupation		Bâti majoritairement occupé		Bâti Vacant	Croisement RGP / matrice cadastrale	1
Etat du bâti		En bon état		En mauvais état	Confort Exclure bâti récent	1
Risques		Friches industrielles coût de dépollution			Risque de pollution : croisement fichier autorisat	1
Urbanisme	Classement de protection (espace boisé classé, monuments historiques Z1, Z2, ...)			Emplacement réservé	PLU	

Exemples de représentations cartographiques avec SIG

Les expériences étrangères dans les travaux de référentiel et de repérage foncier sont à l'œuvre et montrent une disponibilité à mobiliser les moyens techniques actuels (base de données informatisées qui facilitent grandement le travail et permettent d'inventorier les parcelles de manière systématique sur un territoire plus étendu et de systématiser la démarche pour proposer l'outil méthodologique du référentiel foncier, permettant d'identifier le potentiel de renouvellement des tissus urbains constitués.

Les résultats de l'application de la grille d'évaluation de la mutabilité des parcelles, peuvent être cartographiés en s'appuyant sur l'outil SIG (systèmes d'information géographique). L'utilisation des SIG est incontournable, car ils présentent l'avantage de renseigner précisément les parcelles ou les zonages dans les tableurs et de croiser les informations entre les différentes thématiques abordées. Par exemple, il est possible de croiser un tableur sur le prix du foncier avec celui sur les zones de risques naturels et technologiques. Cette analyse territoriale est importante pour une bonne démarche opérationnelle.

Chapitre VI. Le repérage du foncier mutable dans les tissus constitués : un préalable à la mise en œuvre du renouvellement urbain et la densification

La cartographie montre les unités foncières présentant des facteurs facilitants, négociables ou résistants à la mobilisation foncière. Cette lecture cartographique, permet de montrer les unités foncières potentiellement mobilisables tout en précisant pour chaque parcelle, l'accès au foncier et son indicateur de mutabilité (Figure VI-7 et Figure VI-8)

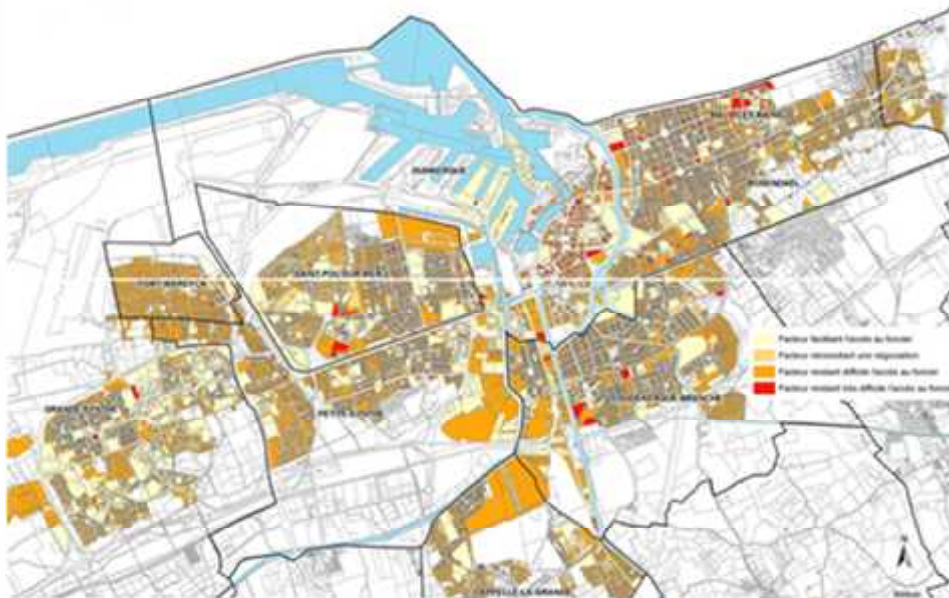


Figure VI-7 : Repérage du foncier mutable de l'agglomération dunkerquoise (France). Source : EPF (2010), p.9

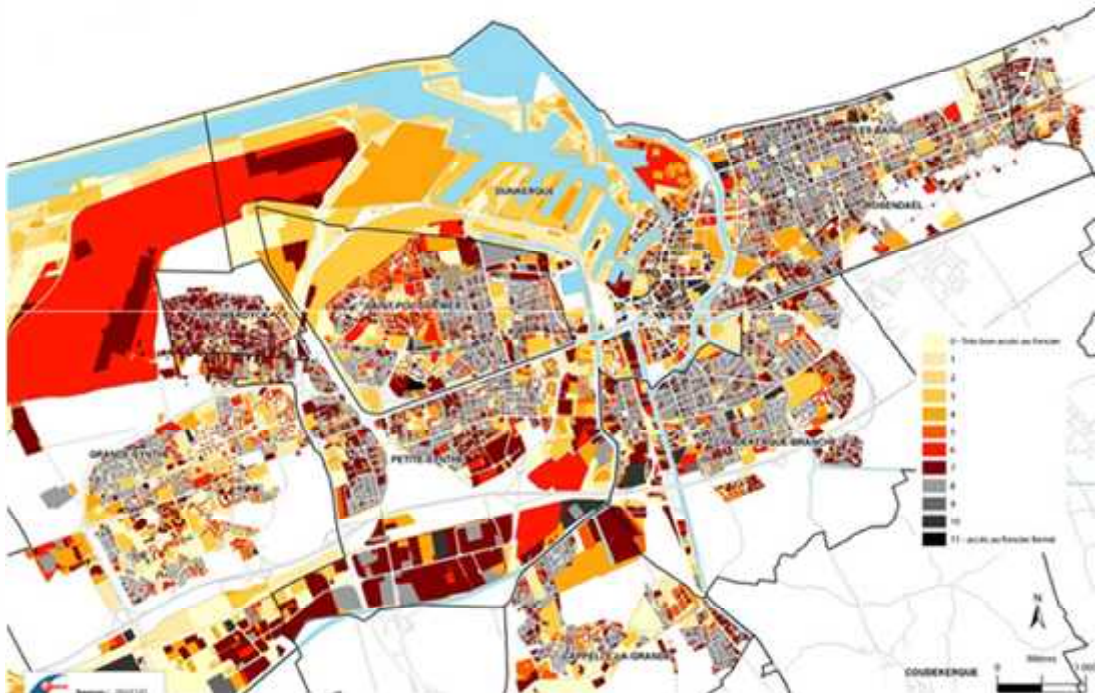


Figure VI-8 : Repérage du foncier mutable de l'agglomération dunkerquoise (France), Source : EPF (2010), p.12

A travers les exemples étrangers étudiés, nous rappelons que les grilles utilisées pour le repérage et l'évaluation foncière (GrilleVI-2 etVI-3), tiennent compte uniquement de trois critères : Bâti / non bâti-affectation-propriété. Les autres sous critères qui relèvent de l'état du foncier bâti ou non bâti, de son degré d'occupation, de sa situation, de l'accessibilité et de la structure foncière (morphologie de la parcelle), n'ont pas été pris en considération dans l'évaluation de la mutabilité (EPF, 2010). Dans le paragraphe ci-dessous, nous essaierons de récapituler l'ensemble des critères et sous critères déjà étudiés, qui caractérisent l'état du foncier (bâti et non bâti).

VI-3. Construction de la grille multicritère de caractérisation du foncier mutable

En s'appuyant sur les grilles de caractérisation du foncier mutable (tableauV-1et V-2), élaborées dans le chapitre V et sur les grilles d'évaluation de la mutabilité des exemples étrangers (tableau VI-2 et VI-3) du chapitre VI, nous élaborons une « **grille multicritères de caractérisation du foncier mutable** », qui synthétise l'ensemble des critères favorables et défavorables à la mutabilité avec attribution de coefficients de mutabilité correspondants.

La grille multicritère élaborée, se veut plus proche de la réalité puisqu'elle prend en compte un nombre important de critères qui caractérisent l'état du bien foncier et immobilier pour le calcul et l'évaluation de la mutabilité. Nous récapitulons l'ensemble de ces données dans la grille suivante (Tableau VI-4).

VI-3.1. Variantes d'application de la grille multicritères de caractérisation du foncier mutable

La grille multicritère élaborée (tableau VI-4), englobe plusieurs critères pouvant caractériser l'état du bien foncier et immobilier. Toutefois, le calcul de la mutabilité qui s'appuie sur la grille multicritères s'avère laborieux et compliqué. Il gagnerait à s'appuyer sur les moyens techniques actuels comme les SIG, pour rendre les évaluations de la mutabilité plus systématiques. Ce travail nécessite en revanche, une analyse en amont, plus poussée et une connaissance approfondie du foncier communal, basée sur la disponibilité des informations et la possibilité d'accéder et de mobiliser ces données. La visée de ce travail est la maîtrise foncière. En application de la grille multicritères définie ci-dessus, et à titre illustratif, nous nous proposons d'élaborer une variante de la grille (Tableau VI-5), où le calcul théorique de la mutabilité tient compte d'un certain nombre de critères. D'autres variantes de la grille d'évaluation de la mutabilité sont aussi proposées (voir Annexes).

Tableau VI- 4 Grille multicritère de caractérisation du foncier mutable. Source : Élaborée par l'Auteur

Coefficients	Critères Sous critères		Facteurs (X)				Observations		
			Indicateurs ●						
			3 Très	2 Défavorable	1 Evolutif	0 Favorable			
1	Bâti /non Bâti	Occupation	Occupé	X			- Critères observables sur le terrain, à croiser avec les données démographiques RHP et les données de la matrice cadastrale. - L'article 773 du code civil algérien, stipule que tous les biens vacants et sans maître et ceux des personnes qui décèdent sans laisser d'héritiers, ou dont les successions sont abandonnées, appartiennent à l'Etat.		
			Sous occupé			X			
			Vacant			X			
		Etat du Bâti	Bon	X			- Critères observable sur le terrain, à confirmer avec les critères techniques (voir les données de l'expertise technique CTC). - Critères de confort et de remise aux normes.		
			Mauvais			X			
		Situation/ services urbains	Proximité			X	- Proximité/ Eloignement des services urbains, équipements, projets structurants en cours et des transports en commun (T.C). - En cas d'enclavement ou de maille lâche, cela nécessite une connexion avec le réseau viaire existant.		
			Eloigné		X				
		Accessibilité	Direct			X			
			Indirect		X				
		Structure foncière	Forme/Découpage parcellaire	simple			X	- Taille minimale de la parcelle (à définir dans le règlement) et à croiser avec implantation bâti/parcelle pour des éventuelles divisions parcellaires (Densification). - Une parcelle de taille réduite avec un nombre de propriétaires élevé augmente l'indice de morcellement ce qui complique la mutabilité foncière par les opérations de remembrements.	
				complexe		X			
			Taille	grande			X		
		petite			X				
		Cout Charge foncière	Elevé		X		- Les charges élevées sont liées à la dépollution (cas des friches industrielles) - libération de la parcelle – désenclavement et réseaux viaires et divers - terrassements/topographie.		
bas				X					
Règlement droits de construire	Servitude	Reserve foncière			X	- Les réserves foncières communales sont mutables et mobilisables. - Les espaces naturels, agricoles, les monuments et sites historiques sont défavorables à la mutabilité. - Occupation faible au regard des droits de construire de la zone (Voir données du POS et COS/ CES).			
	Classement Zonage	Protection préservation	X						
	Droits de construire	élevé			X				
		bas		X					
1	Affectation	Habitat	Habitat individuel HI avec activités au RDC	X			- Le foncier affecté à l'habitat individuel ou collectif avec commerces au RDC, présente une dureté foncière.		
			Habitat collectif HC avec activités au RDC	X					
			Habitat avec commerces et artisanats		X				
		Activités	Emprise industrielle sous occupée /obsolète				X	- Exemples : Hangars, entrepôts, parkings - Activités instables et non pérennes d'un point de vue économique.	
			Friche urbaine				X		
			Emprise agricole Interstice urbain				X	- Cas d'un jardin, potager en mauvais état d'entretien ou à l'abandon.	
			Espace public	Bâti				X	
				Non bâti				X	
			Règlement	Servitude			X		- Les servitudes (Agricoles, relatives à la défense, à la salubrité, à la sécurité publique ou autres), créent de la contrainte foncière. Elles contribuent à figer les réaffectations d'usages potentiels d'une parcelle.
				Désaffectation Nature / Usage				X	- Incompatibilité fonctionnelle avec l'existant (nuisance sonore, pollution olfactive) Formes urbaines consommatrices de foncier dans un secteur dense et accessible (T.C) - Quand la valeur d'usage (actuelle) du foncier est basse au regard de sa valeur potentielle prévue par le règlement, le foncier devient mutable.
		Type de Propriété	Publique	Parapublique			X	- Voir fichier des propriétaires et les fichiers des déclarations d'intentions d'aliéner (DIA) en cours. Le droit de préemption (Art.71 loi n°90-25 du 18/11/1990) relative à la loi d'orientation foncière permet aux collectivités locales, et à l'administration d'être informées sur toute intention de mutation volontaire concernant les terrains urbanisables. Voir aussi fichier déclaration de travaux (PD et PC). - La copropriété est à croiser avec le type de propriété (public / privé).	
				Commune			X		
			Privée	Monopropriété		X			
				copropriété	X				
Multipropriété	Propriétaire Ayant plusieurs parcelles	groupées			X	- Les parcelles sporadiques sont à croiser avec le critère de leur taille. Il est plus facile de mobiliser des parcelles groupées, accolées (unité foncière), moyennant un remembrement parcellaire.			
		sporadiques		X					
Propriétaire	Age	Age avancé			X	- L'Age du propriétaire constitue un indicateur de mutation future du foncier.			
		jeune		X					
	Résidence	Dans le territoire communal/national				X	- La connaissance du porteur de projet ou du contexte familial et des intentions des membres de la famille quant à leur patrimoine.		
		Hors territoire National		X					
Attitude (comportement)	rétention			X		- Tenir compte de l'attitude (comportement) du propriétaire, ce dernier peut pratiquer la rétention (pour de multiples motifs identifiés dans le chapitre IV / thèse), cela conduit à la dureté foncière.			
Etat de division	Titre foncier	Avec			X	- Cas des petits collectifs datant d'avant 1950, souvent dans un état dégradé, et en copropriété, ils persistent encore dans les parties centrales et péri-centrales de la ville.			
		Sans	X						
	Immatriculation	Avec			X	- L'immatriculation constitue la base de sécurisation des relations juridiques et financières dans les opérations de mobilisation foncière et de renouvellement urbain.			
Durée location/ concession Bail	Longue				X	- Une occupation sans titre de parcelle, et sans bail écrit constitue pour les pouvoirs publics un motif d'expulsion / relogement en vue d'une mobilisation foncière. - Les locations et les baux de très longue durée ou de type bail emphytéotique, confèrent des droits d'occupation de très longue durée et constituent une dureté foncière.			
	Courte				X				
	Absence				X				
Contentieux				X					
Indivision	Indivision successorale		X			- Indivision successorale (héritiers) ou indivision résultant d'un contrat d'achat en commun d'un bien (foncier ou immobilier). Dans les deux cas l'indivision est l'un des problèmes majeurs de mobilisation du foncier (grande difficulté à identifier les propriétaires et à mettre en œuvre la procédure de mobilisation foncière). - La copropriété, l'indivision, et l'absence d'immatriculation constituent l'impasse juridique de la mobilisation foncière.			
	Indivision par contrat		X						

Chapitre VI. Le repérage du foncier mutable dans les tissus constitués : un préalable à la mise en œuvre du renouvellement urbain et la densification

Tableau VI-5 : Variante de la grille d'évaluation de la mutabilité d'une parcelle.
Source : Elaborée par l'auteur

Critères		Facteurs				Indicateur / Facteur	Coefficient / Critère	
		Très défavorable	Défavorable	Evolutif	Favorable			
Bâti	Occupation	Occupé		X		2	1	
	Etat du Bâti	Bon		X		2		
	Situation	Proximité			X	0		
	Accessibilité	Direct			X	0		
	Structure foncière	Forme/Découpage parcellaire	simple			X		0
		Taille	grande			X		0
	Coût Charge foncière	Elevé		X		2		
Règlement/Droits de construire	élevé			X	0			
Affectation	Habitat	Habitat individuel HI avec activités au RDC		X	X	3	1	
	Activité	Désaffectation Nature / Usage			X	0		
Propriété	Publique	Commune			X	0	2	
	Multipropriété	Propriétaire Ayant plusieurs parcelles	groupées			X	1	
		Résidence	Dans le territoire communal/national			X	1	
	Etat de division	Titre foncier	Avec			X	0	
Durée	Courte			X	0			

En se basant sur la grille de caractérisation du foncier mutable (Tableau VI-4) et en référence à l'échelle de classement de la mutabilité (Agence d'Urbanisme de Grenoble)

Mutabilité de la parcelle A =

$$(2 \times 1) + (2 \times 1) + (0 \times 1) + (0 \times 1) + (0 \times 1) + (0 \times 1) + (2 \times 1) + (0 \times 1) + (3 \times 1) + (0 \times 1) + (0 \times 1) + (0 \times 2) + (1 \times 2) + (1 \times 2) + (0 \times 2) + (0 \times 2) = 13 > 6 \text{ (Parcelle avec mutabilité faible)}$$

En faisant varier un seul sous critère :(bâti en mauvais état), la mutabilité de la parcelle **E = 11**

En faisant varier trois sous critères : bâti en bon état, propriété sans titre foncier et en indivision, la mutabilité de la parcelle **E = 25** parcelle avec mutabilité faible.

VI-3.2. Essai d'application de la méthode de repérage et d'évaluation du foncier mutable sur un tissu urbain constitué de la ville.

Etape 1 : définir l'échantillon

Il s'agit dans ce paragraphe d'appliquer la méthode du repérage et l'évaluation du foncier mutable (Tableau VI-1) et la grille de caractérisation du foncier (Tableaux VI-4) sur un échantillon de tissu d'axes principaux de la ville de Blida. Le tissu est situé au Nord Est de la ville extra-muros, dans la première couronne d'extension (à 700m du centre-ville), Il s'agit d'une portion de tissu urbain attenant au Boulevard Mohamed Boudiaf (ex. boulevard des 20m), un axe structurant de la ville.

Le tissu est limité au Nord par le Bd. Boudiaf. Il est formé d'une trame viaire d'axes secondaires et formé d'une trame viaire de dessertes, et d'une structure parcellaire peu dense et hétérogène. Les grandes parcelles sont majoritairement à caractère résidentiel. La proximité du centre-ville et du boulevard Md. Boudiaf, confèrent au tissu, une situation de centralité. Cependant, la forte présence des propriétés privées, entravent les relations avec l'environnement immédiat et le rapport à l'espace public.



Tissu d'axes principaux (cas du boulevard Md. Boudiaf)



Photos illustrant le cœur d'îlots et l'occupation peu dense du tissu urbain, situé sur un axe structurant de la ville

Le tissu est couvert par le POS/B02, et de la zone homogène A. Le règlement (art.29), propose un réaménagement et la densification par l'habitat collectif et individuel et l'extension d'un équipement de propriété communale, école Hsamnia).

Cependant il est important de noter, qu'aucune évaluation chiffrée du potentiel foncier mutable que recèle le tissu n'a été faite par l'étude du POS B02. Pourtant, cette étape est importante, à inclure dans la phase diagnostic ; avant toute proposition d'aménagement et de densification.

La méthode de repérage et d'évaluation du foncier mutable, telle que développée en détail dans le chapitre VI, consiste à définir le périmètre d'étude sur lequel le recensement du foncier se fait, ensuite, il s'agit d'identifier les unités foncières.

1. Identifier les unités foncières, puis sur la base de cet état initial du tissu urbain, on intègre les trois principaux critères qui caractérisent les parcelles (voir la grille de caractérisation du foncier mutable, Tableau VI-4) : Bâti /non bâti – Affectation - Statut juridique de la propriété

2. Chaque critère, est caractérisé par un coefficient de mobilisation foncière et un indicateur de mutabilité (voir la grille de caractérisation du foncier mutable, Tableau VI-4).

Bâti /non bâti (coef.1) – Affectation (coef.1) - Statut juridique de la propriété (coef.2)

Très défavorable (3) – défavorable (2) - Evolutif (1) – favorable (0)

En s'appuyant sur la grille d'évaluation (VI-2 et VI-3, p.224), on peut classer le foncier selon une échelle d'indicateur de mutabilité. Les indicateurs de mutabilité allant du très bon accès au foncier (mutabilité forte à très forte) jusqu'à l'accès au foncier fermé (mutabilité faible à très faible). Pour le tissu urbain analysé, on distingue les parcelles selon les critères fixés ci-dessus.

- Parcelles bâties, d'habitat individuel, de propriété privée.
- Parcelles bâties, d'habitat individuel avec commerces au RDC, de propriété privée.
- Parcelles bâties, d'habitat collectif, d'équipement et commerces au RDC, de copropriété.
- Parcelles baies, d'équipement, de propriété communale.
- Parcelles non bâties, de propriété privée.

3. Quantification de la mutabilité : en appliquant la grille d'évaluation, et les indicateurs de la mutabilité, le calcul de la mutabilité des parcelles est:

- Parcelles bâties, d'habitat individuel, de propriété privée :

Mutabilité = $(2 \times 1) + (2 \times 1) + (2 \times 2) = 8$. **Parcelles de mutabilité faible**

- Parcelles bâties, d'habitat individuel avec commerces au RDC, de propriété privée :

Mutabilité = $(2 \times 1) + (3 \times 1) + (2 \times 2) = 9$. **Parcelles de mutabilité faible**

- Parcelles bâties, d'habitat collectif, d'équipement et commerces au RDC, de copropriété :

Mutabilité = $(2 \times 1) + (3 \times 1) + (3 \times 2) = 11$. **Parcelles de mutabilité très faible**

- Parcelles baies, d'équipement, de propriété communale :

Mutabilité = $(2 \times 1) + (1 \times 1) + (0 \times 2) = 3$ **Parcelles de mutabilité forte**

- Parcelles non bâties, de propriété privée

Mutabilité = $(0 \times 1) + (2 \times 2) = 4$ **Parcelles de mutabilité forte**

4. Représentation cartographique des premiers résultats

Sur une carte, on peut montrer les unités foncières du tissu analysé, selon les critères : bâti/non bâti, Affectation, statut du propriétaire.

Pour le tissu analysé, on distingue cinq unités foncières présentant des facteurs facilitants, négociables ou résistants à la mobilisation foncière. Cette lecture cartographique nous permet de spatialiser et localiser les unités foncières selon les critères prédéfinis.

Sur la carte ci-dessous, on peut distinguer les parcelles :

- 157 Parcelles bâties, d'habitat individuel, de propriété privée.
- 12 Parcelles bâties, d'habitat individuel avec commerces au RDC, de propriété privée.
- 01 Parcelle bâtie, d'habitat collectif, d'équipement et commerces au RDC, de copropriété.
- 02 Parcelles bâties, d'équipement, de propriété communale.
- 14 Parcelles non bâties, de propriété privée.

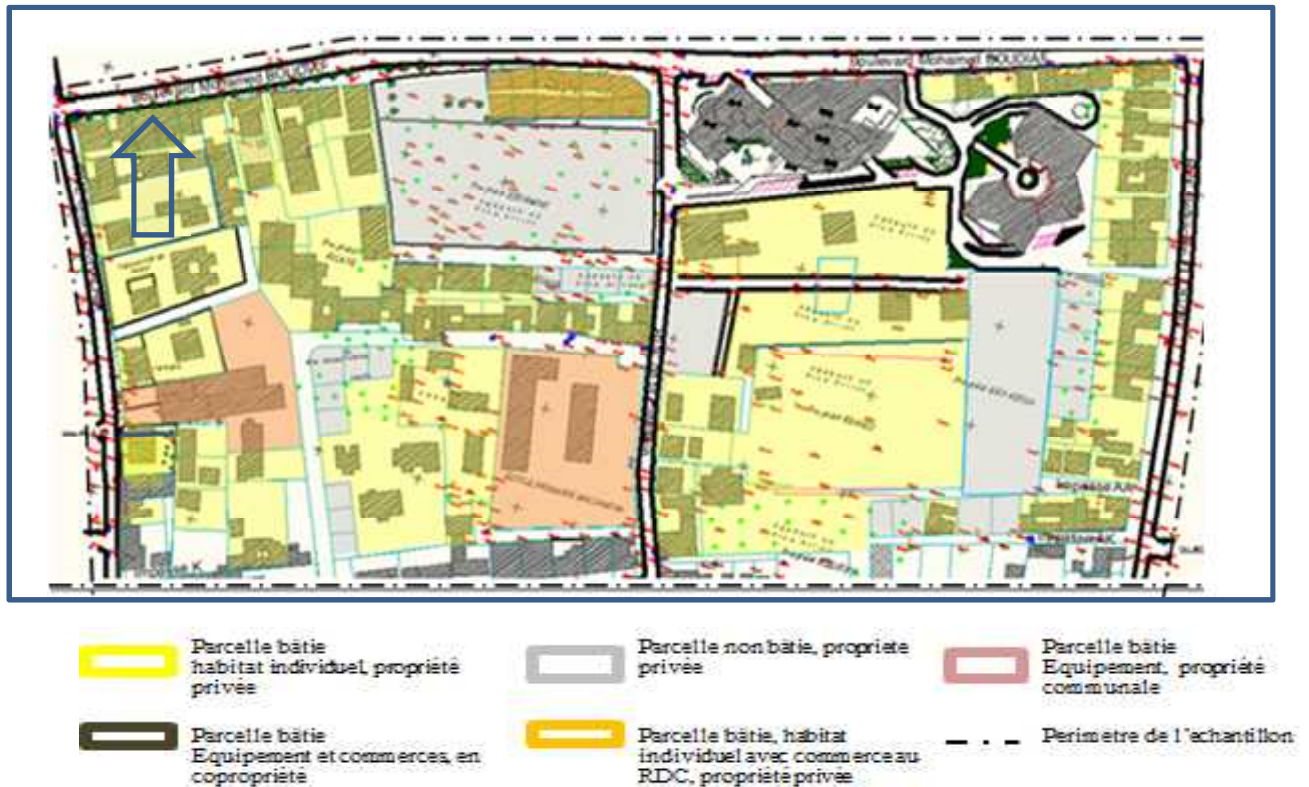


Figure VI-6 : Tissu d'axes principaux (Boulevard Md. Boudiaf),
Identification des unités foncières. Source : élaborée par l'auteur

La lecture cartographique nous renseigne également, sur la quantification des unités foncières potentiellement évolutives (mutables), tout en précisant leur indicateur de mutabilité.



Figure VI-7: Tissu d'axes principaux (Boulevard Md. Boudiaf),
Repérage et évaluation du foncier mutable. Source : élaborée par l'auteur

5. Evaluation chiffrée du potentiel du foncier évolutif (mutable)

L'échantillon prédéfini, est un tissu urbain qui compte un nombre total de 186 parcelles, et une superficie totale de 19,54 ha.

Lorsque l'on sélectionne la catégorie la plus mutable (soit les 16 parcelles avec un coefficient de mutabilité forte), on obtient une superficie de 28691m², soit 2,8691 hectares, répartis sur la totalité du tissu. Soit 14, 68 % de la superficie globale (Figure VI-7). En nombre de logements, en appliquant la densité moyenne de 60 logts /ha, cela représente environ 172 logements.

Résultats / discussion

L'échantillon étudié est de taille réduite. Le tissu compte un nombre total de 186 parcelles, dont 16 présentent une mutabilité forte pouvant faire l'objet d'une mobilisation foncière. Les 170 parcelles présentant une mutabilité faible à très faible, n'ont pas été considérées dans l'évaluation du gisement foncier.

L'objectif de ce calcul n'est pas directement opérationnel. Il s'agit davantage de démontrer, chiffre à l'appui, le potentiel théorique du foncier que représentent les espaces mutables. Ces chiffres démontrent un potentiel foncier dans les tissus constitués, pouvant s'inscrire dans une problématique globale de densification autour des axes structurants (Bd. Md. Boudiaf).

Les limites de l'exercice

28691m² soit 2,8691ha représentent le gisement foncier que recèle le tissu, seulement pour les parcelles de mutabilité forte. Ce chiffre tient compte uniquement de trois critères (bâti / non bâti-affectation-propriété). Or, il existe d'autres critères qui caractérisent le foncier (bâti ou non bâti), qui relèvent de l'état dans lequel il se trouve, de son degré d'occupation, de sa situation juridique (état de division, indivision, titre foncier etc. ; qui n'ont pas été pris en considération faute de données. Il convient donc, de considérer l'ensemble des critères dans le calcul de la mutabilité du foncier que seule, une analyse plus approfondie peut révéler. Donc, le calcul de la mutabilité ne peut révéler le potentiel réel du foncier mobilisable, que lorsqu'il tient compte de tous les critères contenus et synthétisés dans la grille multicritère qui caractérise le foncier. Mais effectuer ce travail, nécessite en plus de l'investigation in-situ, d'avoir la possibilité d'accéder aux informations de la banque de données foncières auprès des structures concernées.

Toutefois, quand l'échantillon s'appuie sur un quartier, voir sur un secteur de la commune, le calcul de la mutabilité qui s'appuie sur la grille multicritères, s'avère laborieux et compliqué. Il gagnerait à

s'appuyer sur l'outil informatique. De même, la méthode du repérage et de l'évaluation de la mutabilité doit être appliquée sur des territoires, en se basant sur une analyse fine des données foncières et sur les données du SIG, pour une analyse automatique. Cet outil permet de faciliter les évaluations ainsi qu'une meilleure représentation cartographique.

Conclusion

L'étude de la démarche du repérage foncier, nous a permis d'appréhender des terminologies différentes. Certains travaux sont définis par le terme de référentiel foncier, d'autres par celui de diagnostic foncier, d'autres encore par celui de repérage des fonciers mutables, ou d'observatoire du foncier. Ces études démontrent une réelle volonté de « refaire la ville sur elle-même ».

En nous appuyant sur les rapports de synthèse de l'EPF (2010) et sur le travail des auteurs : Anfrue, Pradella, Kryvobokov et Cassilde (2016), nous avons essayé d'exposer d'une façon détaillée, la méthode du référentiel foncier qui nous a permis de cerner les aspects méthodologiques de l'approche. L'exposé de la démarche, met en exergue son caractère de co-construction, fédérant tous les acteurs (publics et privés), tout en soulignant la différence entre le contenu de la démarche du référentiel foncier en tant qu'outil, et celui d'une base de données. Le référentiel foncier est un outil mis à la disposition de la collectivité pour identifier les secteurs stratégiques du territoire communal afin de pouvoir élaborer une stratégie d'intervention foncière adaptée et concrétiser ses différents projets communaux..

Pour la méthode du repérage foncier dans les tissus constitués, on a fait référence au travail de Van Der Poorten (2010), pour décrire toutes les étapes du repérage foncier et élaborer un tableau récapitulatif des grandes étapes du repérage et de l'évaluation de la mutabilité foncière (tableau VI-1).

La grille multicritère élaborée (Tableau VI-4), est un premier résultat de cette recherche documentaire et théorique ; elle se veut plus proche de la réalité puisqu'elle prend en compte un nombre important de critères qui caractérisent l'état du bien foncier. L'objectif de ce travail est d'élaborer un outil méthodologique de connaissance approfondie du foncier urbain (résultat d'une analyse qualitative), facilitant ultérieurement les acquisitions et mobilisations foncières en vue de la mise en œuvre du renouvellement urbain et la densification. La grille comme outil de connaissance du foncier communal, pourrait servir d'appui lors de la phase diagnostic des

instruments d'urbanisme PDAU et POS, permettant à la collectivité d'anticiper et d'intervenir par le biais de ses instruments d'urbanisme.

In fine, la démarche du référentiel foncier a été appliquée sur un échantillon réduit de tissus urbains de la ville de Blida. L'étude démontre un potentiel foncier dans les tissus constitués, pouvant s'inscrire dans une problématique globale de densification autour des axes structurants.

Une telle démarche est-elle reproductible à une échelle plus élargie de la ville? Les sources de données disponibles et les documents d'urbanisme existants permettent-ils de répliquer la démarche au niveau local ? Dans la troisième partie de la thèse, consacrée à l'investigation et l'analyse du cas d'étude, nous tenterons de présenter le produit de cette réflexion.

VII. La gestion foncière dans la planification urbaine en Algérie : Quelle durabilité ?

Introduction

Dans le contexte du développement durable des territoires, le foncier constitue une ressource non renouvelable interpellant ses usagers à repenser son utilisation et sa gestion en vue de ne pas compromettre les capacités des générations futures à répondre à leurs divers besoins (Da Cunha et al., 2005). La complexité de la question foncière est telle que certains auteurs l'assimilent à l'impasse ou à une équation impossible (Andreani, 2005), d'autres l'assimilent à une fonction mathématique à plusieurs variables. La maîtrise foncière impose des méthodes différentes en fonction des variables qui la composent (Comby, 1996).

En Algérie, la question du foncier est à la fois complexe et problématique. Sa complexité est liée à l'absence d'une politique clairement définie et partagée. Son problème réside dans son usage et sa gestion souvent anarchique rendant l'accès au foncier urbain difficile et délicat. De ce fait, le foncier nécessite une remise en ordre profonde dans sa gestion, et son organisation pour aspirer à sa maîtrise et asseoir une politique de densification. Cette affirmation va se clarifier à travers le développement de ce paragraphe.

Un aperçu historique sur l'évolution de la propriété du sol, des politiques foncières qui se sont succédées et leurs relations avec les politiques urbanistiques ainsi que les formes d'urbanisation engendrées ; nous semble nécessaire pour saisir les nouvelles orientations des politiques urbaines et foncières et les difficultés rencontrées dans le domaine du foncier en Algérie post indépendance. Ceci nous permet également de comprendre dans un chapitre ultérieur, l'évolution des politiques urbaines menées dans la ville de Blida à travers ses outils de planifications et ses documents d'urbanisme. Dans ce chapitre¹, nous proposons aussi, un aperçu sur les différentes étapes de la politique de planification urbaine menée en Algérie à travers une lecture analytique des textes législatifs. L'objectif est de saisir à quel moment dans l'évolution des politiques urbaines, de nouvelles orientations furent en faveur d'une urbanisation durable. Cette dernière est appréhendée sous le spectre de la maîtrise foncière.

La maîtrise foncière oriente la réflexion sur l'ensemble des outils juridiques, fiscaux, financiers et techniques (Comby, Renard, 1996 ; Ruegg, 2008 ; Buhot, 2012) qui relèvent de la gestion durable du foncier tant dans les stratégies que dans les moyens mis en place. La durabilité foncière vise principalement l'équilibre de l'écosystème foncier, la rationalisation

¹ Ce chapitre développe des paragraphes d'un article publié par l'auteur de la thèse dans la revue *Cybergeo : European Journal of Geography* (en ligne), intitulé de l'article : La planification urbaine et la gestion foncière en Algérie : quelle durabilité ? (cas de la ville de Blida). <https://doi.org/10.4000/cybergeo.36229>

du sol, l'intensification de l'usage du sol, ainsi que la concertation des différents intervenants dans sa gestion sur le plan national, régional et local (Da Cunha et al., 2005). Ainsi, la maîtrise foncière constitue un préalable à toutes opérations de renouvellement de nos villes.

Nous étudions les effets des politiques publiques sur la gestion du foncier et les modes de planification spatiale, définis à un échelon national puis à un échelon local. Nous nous intéressons aux divers organes officiels, ainsi qu'aux intervenants publics et privés et leur impact sur la gestion du foncier urbain.

VII- 1. Modes de propriétés et politiques foncières durant la période coloniale

Un regard historique sur les modes de propriété avant l'indépendance est utile pour comprendre les orientations des politiques foncières algériennes après l'indépendance ce qui nous permettra de saisir l'évolution des politiques foncière en Algérie, et leur impact sur l'espace et les formes urbaines engendrées.

Avant 1830, le pays se caractérisait par une faible urbanisation (Saidouni, 2003 : 136). Durant la période Ottomane, la propriété foncière était une source d'économie et d'autosuffisance. Les modes de propriété étaient basés principalement sur l'indivision ce qui limitait considérablement l'intensité d'usage du foncier. Selon Mouaouia Saidouni (2003), les modes de propriété existantes se distinguaient par :

- **Les terres *Melk*, sont la propriété du privé.** Le droit de la « *chefaa* » ou droit de préemption, fut instauré depuis l'époque ottomane, il permettait à la famille de préserver son patrimoine foncier. Ces terres peu nombreuses se localisaient principalement dans les espaces ruraux sédentaires et dans les villes.
- **Les terres *Arche*,** à caractère tribal, étaient exploitées par les familles constituant le groupe (Saidouni, 2003 : 136). Ces terres étaient sous l'indivision qui est garantie par l'autorité du groupe sur les individus et le droit de préemption.
- **Les terres *Habous*,** représentent un foncier soumis aux doctrines malikites ou hanbalite, où les revenus sont dédiés aux institutions religieuses et de bienfaisance (Saidouni, 2003 : 136). Les biens fonciers et immobiliers *habous* sont sous le régime de l'indivision, ils se caractérisent par le gel de transaction.
- **Les terres *Makhzen*,** sont des réserves foncières concédées par le Dey ou Bey à des colonies militaires qui en disposaient pleinement, en contrepartie d'un service militaire.
- **Les terres *Beylek*,** sont des biens fonciers à caractère étatique. Ces terres se caractérisaient

par de grandes superficies et sont d'un haut rendement agricole. Ces terres Beylek se localisaient dans les plaines près des villes et leurs exploitation était assurée par les populations alliées du pouvoir (Saidouni, 2003 : 136).

A la période coloniale, le pays a subi la politique de peuplement et le recours au foncier privé comme public fut la règle (Saidouni, 2003). De ce fait, les colons ont exproprié les biens fonciers et immobiliers qui appartenaient aux autorités ottomanes moyennant quelques compensations aux occupants pour « apurer » la situation juridique des terrains selon la terminologie en usage (Comby J., 2007). D'autres lois furent appliquées, comme le droit de préemption en 1926 au profit de l'Etat colonial, et l'expropriation des propriétés *beylik* et *melk* et la confiscation des biens *habous* et *arch*. Ce transfert massif de propriété a eu lieu en usant de moyens légaux ou illégaux, en ignorant le régime foncier de l'indivision et en pratiquant la politique de cantonnement² qui fut instaurée au profit des colons.

Sur le plan de développement de la ville, le principal outil de l'époque était le plan d'alignement et des réserves foncières pour les édifices publics, les monuments et les servitudes. A partir de 1919, c'est la naissance de la planification urbaine en France, ainsi que celle de la loi Cornudet du 14 mars 1919. Cette loi institutionnalise les PAEE (plans d'aménagement d'extension et d'embellissement)³, rendue applicable en l'Algérie en 1922 et en 1925.

À la fin des années cinquante, une pratique urbanistique a eu lieu à la faveur du plan de Constantine, précédé par la création de CADAT en 1956 qui objectivait de rendre acceptables les idées maîtresses du plan. Cette époque se caractérise par l'insécurité qui planait sur les campagnes et son corolaire l'exode rural massif vers les villes engendrant croissance urbaine significative. C'est la raison pour laquelle l'autorité coloniale a adopté des mesures d'urgence, basées sur la politique des grands ensembles types HLM. Ce plan organisait l'agglomération par différents plans, à l'image du PUD (plan d'urbanisme directeur) pour les agglomérations dépassant les 10 000 habitants. Les PME (Plans de modernisation et d'équipement) ayant une vocation économique et la réalisation des HLM (immeubles d'habitat à loyer modéré) ainsi que les ZUP (zones à urbaniser en priorité), accompagnées d'une grille d'équipement réplique

² Voir l'article de Hmed Benaissa (2003). « L'évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différents modes d'accès à la propriété foncière ». Lien : ig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/morocco/proceedings/TS14/TS14_5_benaissa.pdf

³ Voir l'article de Zohra Hakimi (2002). « Du plan communal au plan régional de la ville d'Alger (1931-1948) ». Lien : <https://docplayer.fr/55356979-Du-plan-communal-au-plan-regional-de-la-ville-d-alger.html>

de la grille Dupont de 1959.

Parmi les recommandations du Plan de Constantine instauré à la fin des années 1950, nous citons la déconcentration des grandes villes, la maîtrise de la poussée démographique et l'équilibre régional basé sur la décentralisation industrielle et l'amélioration socio-économique et spatiale de la population indigène. Réalisés dans des conditions perturbées par la guerre de libération et pour une population éprouvée matériellement, les logements sociaux étaient souvent construits dans l'urgence et sans équipements d'accompagnement. Ce plan n'ayant pas atteint ses objectifs, a été interrompu à l'indépendance le 5 juillet 1962. Certains logements n'étaient achevés que de longues années après l'indépendance du pays.

VII-2. Politiques urbaines et gestion foncière 1974-1990

Durant la période post-indépendance, allant de 1962 à 1973, la planification et la réglementation urbaine se faisaient sur le sillage de la législation française⁴. C'est une période marquée par la planification économique et le lancement des premiers programmes de développement conçus dans un souci d'équilibre régional. L'aménagement interne des villes et la maîtrise de la croissance urbaine n'étaient pas perçus comme un objectif ; par conséquent, l'exode rural vers les villes s'est amplifié de 2,1 millions de personnes (Nait Saada, 2010 : 8).

Le domaine national est profondément marqué par un immense patrimoine à caractère économique et social ayant été ainsi édifié dans ce contexte. Il est important cependant de souligner que les responsables de l'époque n'ont pas jugé nécessaire de faire consigner, au fur et à mesure, auprès de l'administration habilitée (celle des Domaines) tous les nouveaux biens relevant du domaine national, quel que soit le secteur (habitat, agriculture, industrie, tourisme ou autre) dont ils dépendaient (Saidouni, 2003). Par conséquent, aucun inventaire, descriptif ou estimatif, de ce patrimoine, n'a pu être constitué, aggravant ainsi la situation foncière, déjà confuse, de la période coloniale mais aussi celle de la période qui lui succéda.

Une politique du foncier mobilisable fut instaurée en vue de rattraper le retard senti en matière de développement, par dévolution des biens vacants à l'Etat (ordonnance n° 66/102 du 06-05-1966). Les immeubles laissés par les européens ayant quitté l'Algérie, ont créé une situation juridique particulière, dont la majorité ont fait l'objet d'occupation des algériens sans titre de propriété. Pour assainir cette situation, l'Etat a confié la gestion du portefeuille

⁴ La législation française a été reconduite par l'arrêté 62-157 du 31 décembre 1962.

foncier à la CADAT, et toute personne ayant occupé un bien vacant se doit de le déclarer avant le 01-10-1966. Les biens vacants ont été assainis par l'ordonnance n°66/102 du 06-05-1966, qui stipule que tous les biens vacants sont dévolus à l'Etat. Ils sont considérés par conséquent comme bien domanial, propriété de la wilaya gérée par les services des domaines nationaux. Ils ont fait l'objet de cession par la loi n° 81-01 du 07-02-1981.

VII-2.1. Une tentative de prise en charge des problèmes de l'urbanisme

La prise en charge des problèmes de l'urbanisme a été engagée à partir de 1974, par la mise en place d'instruments de planification spatiale et de gestion urbaine. À l'échelle urbaine, le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) assure la cohérence globale des affectations des sols et des actions d'urbanisation qu'il délimite, dans le cadre des dispositions réglementaires des réserves foncières communales. En réalité, le PUD, par son caractère programmatique, n'aboutissait qu'à un état des lieux de la ville en pleine transformation (Semmoud, Aït-Amirat, 2009).

Pour répondre aux besoins sociaux et économiques en matière de logements, d'équipements et d'emplois, le PUD fut secondé par deux instruments opérationnels : la Zone Industrielle (ZI) et la Zone Habitat Urbain Nouvelle (ZHUN). Ces instruments ont constitué les moteurs de l'urbanisation des périphéries des villes algériennes (Saidouni, 2003). Leur mise en œuvre obéissait à une circulaire ministérielle⁵ qui stipule que "*(...) les décisions concernant les approbations des études et les financements des opérations sont du ressort des services centraux des ministères de l'Urbanisme et de l'Habitat et du ministère de la Planification*". Cette mesure réglementaire est venue souligner la centralisation des décisions dans l'aménagement des villes (Safar-Zitoun, 2011). Les développements ultérieurs de cet article tenteront de mettre en exergue l'impact substantiel de ces politiques urbaines centralisées sur la mise en œuvre des procédures d'urbanisme au niveau local.

VII-2.2. Réserves Foncières Communales (RFC) : les limites d'un modèle spécifique algérien

La constitution des réserves foncières fut expérimentée et instituée par ordonnance⁶ en 1974. L'État entend, par le biais des RFC, se prémunir de l'obstacle foncier et responsabiliser la commune en lui conférant le monopole du foncier urbain. La commune devient propriétaire

⁵ La circulaire ministérielle 2178 du 12/09/1981.

⁶ L'ordonnance 74-26 du 20/02/1974, relative aux réserves foncières communales (RFC).

Chapitre VII. La gestion foncière dans la planification urbaine en Algérie : Quelle durabilité ?

du foncier, de statut juridique divers⁷, situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et doit veiller à l'utilisation et à la gestion rationnelle du foncier pour l'utilité et l'intérêt publics (ordonnance 74-26, art. 2). Contrairement aux politiques de municipalisation du sol dans certains pays d'Europe⁸ (Comby et Renard, 1996), en Algérie, la constitution des réserves communales ne relève pas d'une politique volontariste de la commune vis-à-vis de son territoire. Elle résulte d'une décision légale (ordonnance) de l'État qui s'applique d'une façon homogène à l'ensemble du territoire national (Rahmani, 1982). Dans la logique *top-down*, les communes étaient contraintes de constituer des réserves foncières, même si elles n'en avaient aucun besoin. Ainsi, l'existence d'un simple périmètre d'urbanisation n'empêchait pas des expropriations abusives de la part de la commune, sans considération au droit de propriété privée⁹. Cette attitude, comme le fait remarquer Joseph Comby (2012), s'apparente à une sorte de spéculation foncière, même si c'est au profit du bien commun.

La mesure juridique objective la préservation du foncier agricole ; pourtant, les réserves foncières communales ont intégré 67% du foncier public, soit 60 000 hectares, dont 40 000 hectares environ provenant du foncier domanial et agricole (CNES, 2004). L'ordonnance stipule que "*la commune veille à la préservation du foncier (...) pour l'intérêt et l'utilité publique*" (ordonnance 74-26, art. 2). Sur le terrain, 70% des RFC ont été affectées pour l'habitat, dont 40% pour l'habitat individuel sous forme de vastes lotissements (Saidouni, 2003 ; CNES, 2004). Parallèlement, le développement industriel a concerné 73 zones industrielles, couvrant plus de 15 600 hectares, implantées dans l'urgence, sans plan régional et au détriment des règles élémentaires de sécurité (Nait Saada, 2010 : 8). Dans son article 4, l'ordonnance RFC mentionne "*l'omnicompétence et l'exclusivité à la commune sur les transactions foncières en milieu urbain*". Dans les faits, l'urgence en matière de mobilisation du foncier urbanisable, effectuée selon des règles et des prix administrés, a donné lieu à des déviations de transaction de foncier entre particuliers. Ceci a favorisé le marché parallèle et la pratique du sous seing¹⁰ privé irrégulier. Cette situation a généré, en 1985, plus de 350 000

⁷ Foncier communal, foncier étatique, foncier privé des particuliers, foncier du domaine militaire non utilisé.

⁸ La procédure des réserves communales a montré ses vertus dans plusieurs pays d'Europe du Nord, notamment aux Pays-Bas et en Suède, où la municipalisation du foncier relève d'une décision volontariste de la commune avec un taux dépassant les 80%.

⁹ La propriété privée (propriété individuelle des biens à usage personnel ou familial) est pourtant garantie par la constitution algérienne de 1976.

¹⁰ La vente du foncier non conforme aux orientations du POS est faite avec un acte assuré par les écrivains publics pour justifier la propriété. Cette pratique illégale est à l'origine de formation de quartiers informels.

Chapitre VII. La gestion foncière dans la planification urbaine en Algérie : Quelle durabilité ?

constructions individuelles illicites à l'intérieur du périmètre d'urbanisation (CNES, 2004 : 95). Ces constructions ont nécessité des régularisations¹¹ ultérieures (Saidouni, 2003).

Cette gestion inappropriée s'est traduite par une urbanisation incontrôlée, un contentieux et des dettes financières pour la commune (Adja et Drobenko, 2007). En effet, le régime foncier a été institué pour conférer à la commune le monopole sur les terrains urbains nus par leur intégration et leur transfert dans son portefeuille foncier, avec indemnisation des propriétaires ou ayant droit. Ces dispositions faisaient obligation aux communes de constituer leurs réserves foncières sans que les moyens nécessaires à l'exercice de cette prérogative n'aient été simultanément mis en place. Cette mise en service sous forme de cession était en outre faite sans enregistrement à la conservation foncière et sans publication, ce qui a contribué à la création de contentieux.

Aussi, dans de nombreux cas, les communes ont cédé des terrains à des coopératives immobilières ou à des particuliers ou, ont créé des zones d'activités sans avoir pris le soin d'accomplir les formalités nécessaires (permis de lotir, délivrance des actes de vente aux acquéreurs). De ce fait, de nombreux attributaires se trouvaient, ainsi démunis de titres de propriété avec tous les inconvénients que cela comporte et un nombre importants de lots n'ont pas été régularisés. Ainsi, la viabilisation des terrains urbains dans la plupart des cas, n'a pas été réalisée ou achevée avant leur mise en service au profit des différents opérateurs (auto-constructeurs ou industriels en zone d'activité).

L'ordonnance RFC a permis de répondre substantiellement aux besoins de la population en termes de logements et d'équipements. En revanche, elle a favorisé un étalement urbain lié à des typologies consommatrices de foncier (Rahmani, 1982 ; Nait saada, 2010). Ainsi, le patrimoine foncier acquis dans le cadre RFC, en vue de sa préservation et de son utilisation rationnelle au profit de l'intérêt général comme objectif initial de la mesure juridique (ordonnance 74-26, art. 2 et 4), a été vidé de son sens. Le modèle RFC a montré ses limites, face à des communes n'ayant pas été préparées à l'exercice de la politique foncière, n'ayant pas d'objectifs clairs en matières socio-économique, environnementale et, encore moins, de moyens opérationnels et structurels pour les atteindre.

¹¹ Un dispositif de régularisation encadré par l'ordonnance 85-01 du 13 août 1985, abrogée en 1990.

VII- 3. La réforme législative de 1990-2010 : un tournant décisif dans les politiques urbaines et foncières

La nouvelle politique instaurée après 1990 consacre la rupture avec le modèle étatique des réserves foncières communales à outrance. Elle met en place un certain nombre d'idées fortes, véhiculées par de nouveaux textes législatifs et un éventail de décrets exécutifs.

VII- 3.1. La loi 90-25 portant orientation foncière : une nouvelle approche de la question foncière

La loi d'orientation foncière instaure un marché foncier libre¹², nécessitant une pluralité d'acteurs. Les plus importants sont les propriétaires fonciers réhabilités dans leur droit à des titres de propriété¹³ (loi 90-25, art. 75 et 86) et les agences privées de promotion foncière et immobilière. Ces dernières peuvent acquérir des terrains, les viabiliser, les construire et les commercialiser. Pour pallier le manque de disponibilité du foncier urbanisable et pour développer l'offre foncière privée et publique, la loi préconise plusieurs outils de gestion et de régulation :

Premièrement, l'inventaire général des biens fonciers : "*La commune est tenue de procéder à un inventaire général de tous les biens fonciers situés sur son territoire (...) ainsi que l'identification de leurs propriétaires, possesseurs et/ou occupants (...)*" (loi 90-25, art. 38). Cette mesure juridique devrait permettre aux communes d'avoir une connaissance précise du potentiel foncier et de pouvoir procéder aux acquisitions foncières nécessaires au développement de leurs territoires. Cependant, cet inventaire se heurte à un cadastre général incomplet, dépassé par le problème des contentieux et affaibli par le manque de coordination de ses différents services. L'établissement du cadastre urbain en Algérie a connu beaucoup de retard, lié à l'absentéisme des propriétaires et des documents de propriété, mais aussi à la nature et à la configuration des constructions, qui impliquent souvent une superposition de droits qu'il convient de définir dans le détail (CNES, 2004). Il n'est pas difficile de constater qu'un nombre considérable de terrains se trouvent actuellement otages d'un système procédural archaïque et d'une bureaucratie avérée. Or, la gestion et la maîtrise foncière

¹² Instauré par le décret 93-03, et selon l'ordonnance 75-58 portant code civil et l'article 324 du code civil algérien, les transactions foncières portant sur le foncier urbanisé et urbanisable sont libres et ne sont soumises à aucune condition si ce n'est leur caractère légal.

¹³ La restitution des réserves foncières communales non occupées par des constructions à leurs propriétaires initiaux entraîne la réapparition des grands propriétaires sur le marché foncier.

confiées à la commune, comme objectif de la mesure juridique, ne peuvent se faire sans le support d'un cadastre informatisé et efficace, capable d'informer les acteurs de l'aménagement sur les structures, les dynamiques et les transactions foncières. Cependant, l'analyse du contenu de la loi d'orientation foncière montre que cette dernière n'a pas prévu de doter, au préalable, les institutions (cadastre et la commune) de toutes les compétences indispensables, des moyens humains, matériels, financiers et logistiques pour concrétiser cet objectif.

Second outil, les agences locales de gestion et de régulation foncière urbaine : par ces nouveaux établissements, la loi intègre pour la première fois la pluralité d'acteurs. On rappelle qu'avant 1990, seules les structures étatiques détenaient le monopole de la prise en charge du foncier, et ce malgré l'insuffisance de leur nombre et de leur diversité sur le territoire national (CNES, 2004). En tant que promoteurs fonciers, ces agences foncières agissent pour le compte des communes en leur prêtant renfort dans la gestion et la régulation du foncier urbain (loi 90-25, art. 73). Cependant, les décrets exécutifs instaurant ces agences préconisent que plus de 50% des élus composent le conseil d'administration de l'agence, remettant en cause la fin du monopole de la commune sur le foncier. D'autre part, l'action conjuguée de l'agence foncière et des mairies était tenue par des délais et des urgences sociales et économiques très contraignants. Elle aboutit à la multiplication des lotissements et des logements sociaux, perpétuant la consommation du patrimoine foncier de l'État, puisé essentiellement dans le domaine agricole (Mouaziz-Bouchentouf, 2008). Ainsi, certaines agences foncières créées ont failli à leurs missions, car à l'origine, elles n'ont pas été dotées des moyens et des compétences nécessaires ni d'un statut qui fixe avec suffisamment de rigueur leurs règles de fonctionnement et leur rapport avec la tutelle.

Enfin, des outils juridiques d'intervention : pour les acquisitions foncières nécessaires à l'urbanisation, la loi met à la disposition de l'État et des collectivités locales, par le biais des agences foncières locales, des outils juridiques d'acquisition :

- Le droit de préemption pour l'intérêt général ;
- L'achat anticipé de terrains sur le marché foncier ;
- L'acquisition de terrains publics auprès des services des domaines ;
- L'expropriation.

Ces acquisitions doivent se faire par négociation à l'amiable et le cas ultime, utiliser le droit de préemption et l'expropriation. Sur le terrain, ces deux dernières procédures font face à de nombreuses difficultés que nous développons ci-dessous.

VII-3.1.1. Le Droit de Prémption Urbain (DPU) : un instrument inopérant

Maouia Saidouni, définit la préemption comme étant une procédure qui donne la priorité à la collectivité de se porter acquéreur d'un bien foncier et immobilier dont la vente est projetée par son propriétaire, et ce en vue d'une action urbanistique d'intérêt général et d'utilité publique .

Parmi les avantages que présentent la préemption c'est la facilité de l'acquisition des terrains par les collectivités, à condition d'en avoir les moyens financiers pour les acquisitions foncières et immobilières.

Le DPU est institué en 1990 par la loi d'orientation foncière qui stipule que "*pour les besoins d'intérêt général et d'utilité publique (...), il est institué un droit de préemption au profit de l'Etat et des collectivités locales*" (loi 90-25, art. 71). Cette mesure juridique vient renforcer les possibilités des communes en matière d'acquisition du bien foncier et immobilier, pour répondre aux exigences de l'expansion urbaine.

À l'instar des pays développés, en France le DPU est un outil "d'aménagement" en vigueur, qui évolue et se généralise à l'intercommunalité (Vuillaume, 2015). Ce droit laisse aux communes le soin de délimiter le zonage sur lequel le DPU va s'exercer, par le biais des instruments de la planification urbaine. En Algérie, le DPU n'est jusqu'à aujourd'hui pas utilisé, faute de modalités pour le mettre en œuvre dans les instruments de la planification urbaine. En effet, l'analyse des textes de loi confirme que le législateur n'a pas fait obligation d'annexer au plan d'occupation du sol le zonage du DPU, pour délimiter les terrains potentiellement soumis à préemption. Pourtant, ce lien forgé et pertinent (Vuillaume, 2015) donne la possibilité aux propriétaires de savoir si leurs biens fonciers et immobiliers sont situés dans le périmètre du DPU, sur simple consultation du règlement d'urbanisme et de ses pièces annexes. L'inexistence de lien entre le DPU et le règlement POS ne permet pas d'assurer sa visibilité pour les administrés, et ne fait pas de lui un outil d'aménagement opérationnel. Pourtant, le droit de préemption devrait être l'instrument privilégié des autorités, à côté de l'expropriation, surtout après l'adoption du système libéral, qui encourage le recours aux préemptions en tant que mode d'acquisition de la propriété publique.

VII-3.1.2. L'expropriation : une difficulté de mise en œuvre

Selon la définition de Maouia Saidouni, l'expropriation est une procédure qui permet à la collectivité de retirer des parcelles au marché foncier, même si leurs propriétaires n'ont pas exprimé une volonté de vente, et ce pour réaliser des projets d'intérêt général et d'utilité publique. A ce titre, l'expropriation peut être considérée comme une vente forcée.

Contrairement au DPU, l'expropriation pour cause d'utilité publique est soumise à des règles plus strictes, notamment l'existence préalable d'instruments d'urbanisme pour l'encadrer (loi 91-11, art. 2). Ce mécanisme juridique doit être juste et équitable, en donnant lieu à une indemnisation préalable conforme à la valeur réelle du foncier (loi 91-11, art. 4 et 21). Cette conception de l'expropriation représente, sur le plan du respect du droit à la propriété, un réel progrès par rapport à la situation d'avant 1990, où l'existence d'un simple périmètre d'urbanisation n'empêchait pas des expropriations abusives à des prix dérisoires (Saidouni, 2003).

Néanmoins, sur le terrain, l'application de la loi a connu un retard lié au manque de textes d'application pour la mise en œuvre de l'indemnisation. La procédure est lente et complexe, faisant intervenir le cadastre et ses différentes administrations. Ces dernières ont des responsabilités de gestion qui s'exercent de manière relativement cloisonnée et dispersée (Mouaziz-Bouchentouf, 2008). D'autre part, la lecture analytique des 35 articles qui composent la loi 91-11 ne révèle pas l'inclusion des propriétaires fonciers privés concernés en amont du projet de l'expropriation. Ces derniers ne peuvent intervenir qu'en aval du processus. Cette omission au niveau de la loi impacte la mobilisation du foncier privé et entrave souvent l'applicabilité des POS, malgré leur opposabilité au tiers. Ainsi, lors de l'élaboration du règlement, les collectivités locales procèdent à des affectations et à des zonages du foncier privé à exproprier, mettant souvent les propriétaires devant le fait accompli. Cette démarche, non inclusive lors de la prise de décision, est à l'origine de nombreuses émeutes et résistance entre propriétaires fonciers privés et les autorités locales (CNES, 2004).

Aussi, les expropriations sur le foncier privé ne sont pas suffisamment mises en œuvre notamment pour cause de faiblesse financière des communes. Toutes ces difficultés font que la commune se trouve impuissante devant l'exercice de l'expropriation, et ne peut intervenir que sur ses propres réserves foncières, accélérant leurs épuisements.

Trois décennies après la promulgation de la loi d'orientation foncière, on dénote l'inexistence d'un véritable marché du foncier, autre que celui de l'informel (Saidouni, 2003). Les contraintes liées au cadastre urbain, à l'inexistence de l'observatoire du foncier urbain, à la propriété dans l'indivision ainsi que la rétention foncière n'ont pas permis l'émergence d'un marché transparent (CNES, 2004). En l'absence d'une offre en foncier autre que celle de la propriété privée de l'État et devant la difficulté d'émergence d'un marché de terrains à bâtir (Souami, 2001), des mesures réglementaires sont prises. L'État redéfinit les conditions et les modalités nécessaires pour la reprise des terres agricoles du domaine public. L'objectif est de réaliser de nouveaux programmes de relance économique. Sur le terrain, cette mesure réglementaire a contribué à des extensions urbaines excessives, au détriment du foncier agricole, sans le moindre souci concernant l'environnement ou le devenir de l'agriculture. Cependant, en dépit des 100 000 hectares dégagés par l'État, en 2002, au profit de l'urbanisation (CNES, 2004), la demande persiste jusqu'à nos jours. Ceci confirme le problème de gestion du foncier, et non pas la rareté de la ressource elle-même.

L'expropriation et la préemption sont appliquées sur les terres urbanisées et urbanisables. Ces procédures limitent les effets de la spéculation et la rétention foncière et immobilière. Dans un contexte de rareté du foncier à urbaniser, la maîtrise foncière reste un préalable aux opérations de renouvellement et de densification urbaine. La commune se doit d'exercer ses droits en matière d'expropriation et de préemption pour mener à bien son développement urbain. D'autre part, et dans un contexte de dynamique économique, elle doit anticiper les tentatives de spéculation foncières par le privé.

En attendant que l'Etat et les pouvoirs publics jouent leur rôle, le foncier urbain continue de subir les dilapidations au profit de spéculateurs privés. Ces derniers profitent de l'incapacité des communes à honorer les doléances imposés par les récentes législations surtout en ce qui concerne les réserves foncières pour des raisons d'ordre matériel et opérationnel. Cette situation peut hypothéquer le renouvellement de la ville et de ses tissus constitués aussi bien au centre de la ville qu'à sa périphérie. Comme on l'a déjà souligné dans le chapitre IV, traitant des éléments de controverses du renouvellement urbain et la densification, les propriétaires privés et les spéculateurs contribuent à cette situation de blocage par la hausse des prix de vente et le gel des biens immobiliers. Les propriétaires adoptent l'attitude attentiste en temporisant, afin de profiter de l'amenée des viabilités et des améliorations urbaines apportées souvent par les collectivités locales qui rehausseront la valeur foncière de leurs terrains.

Dans la présente recherche, nous nous intéressons aux tissus urbains centraux et péri-centraux, où la pratique de la spéculation foncière est importante notamment sur le long des axes structurants de la ville ainsi qu'au niveau des tissus péri-centraux à caractère résidentiel. Le spéculateur anticipe les améliorations et les prévisions des instruments d'urbanisme pour l'amélioration urbaine en matière de programmation d'équipements et d'infrastructures pour spéculer sur la vente et la mobilisation des terrains à bâtir. La commune doit jouer le rôle de régulateur et de contrôleur, en faisant recours aux outils de régulation foncière légaux, comme l'expropriation pour cause d'utilité publique et le droit de préemption. L'intérêt particulier et l'intérêt général sont appelés à trouver un consensus de manière à faire profiter les deux parts dans une logique de partenariat public-privé.

VII-3.2. La loi domaniale 90-30 : une dilapidation du foncier privé de l'Etat

Cette loi ainsi que son texte d'application, précisent les modalités d'accès au foncier du domaine privé de l'État pour l'urbanisation. Elle donne la possibilité aux opérateurs intervenant dans le secteur de l'habitat "d'acquérir le foncier domanial de gré à gré, mais à un prix qui ne saurait être inférieur à leur valeur vénale" (loi 90-30, art. 12). Cependant, la loi fait une exception et stipule que "(...) *en considération du caractère social de certains programmes et dans le cadre de la politique de soutien de l'État aux couches défavorisées, le prix des terrains cédés peut être réduit dans les zones à promouvoir*" (loi 90-30, art. 13). Pour son application, la loi fut suivie de deux arrêtés interministériels, dont l'un fixe des réductions de 80 à 90% du prix de cession du foncier domanial dans les zones à promouvoir (CNES, 2004 : 103). Ainsi, sous le couvert du caractère social des programmes de résorption de l'habitat précaire et de réalisation de logements sociaux, des pressions sont exercées sur les services des domaines. Ces derniers sont contraints alors d'appliquer des prix modiques pour la vente du foncier. Cette faiblesse des prix de cession du foncier ne reflète pas sa réalité économique et s'est traduite sur le terrain par une consommation effrénée et une dilapidation du patrimoine foncier domanial (Bendjaballah, 1997).

VII-3.3. Deux lois fondamentales face aux exigences du développement durable

L'Algérie, en tant que pays signataire de plusieurs traités et protocoles internationaux (Protocole de Rio en 1992, Conférence sur les établissements humains à Istanbul en 1996 et ses engagements à Johannesburg en 2002), a pris des engagements pour

Chapitre VII. La gestion foncière dans la planification urbaine en Algérie : Quelle durabilité ?

l'adoption des principes de développement durable, par le biais de la législation et des instruments de la planification.

En se référant à la loi 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme, et à la loi 01-20 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire, la législation algérienne détermine un ensemble de principes dont il s'agira d'apprécier la portée sur la durabilité de la ressource foncière et l'urbanisation des villes.

-Un principe d'équilibre, il apparaît dans la loi 90-29, qui instaure les différents permis¹⁴ et les instruments de la planification urbaine PDAU et POS¹⁵. Ces derniers préconisent le principe de gestion économe du foncier et l'équilibre entre le foncier urbain, agricole et industriel : "*Organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols, de l'équilibre entre la fonction habitat, d'agriculture et d'industrie*" (loi 90-29, art. 2). Plus tard, la loi relative à l'aménagement et au développement durable du territoire évoque le principe de l'équilibre entre les impératifs de la croissance économique et ceux de la protection de l'environnement (loi 01-20, art. 4 et 6).

-Un principe de responsabilité qui apparaît dans la loi 90-29. Cette dernière, par le biais d'autres dispositifs réglementaires, clarifie pour la première fois le désengagement de l'État comme acteur unique responsable de la production de l'urbain (loi 90-29, art. 12). Elle renforce l'objectif d'un développement local impulsé par le bas et la démocratisation de la décision publique locale (art. 86 du code de la commune). La loi relative à l'aménagement et au développement durable du territoire réaffirme le principe de responsabilité et de partage des compétences dans l'aménagement et le développement durable du territoire, par la concertation des acteurs économiques publics ou privés, sans discrimination (loi 01-20, art. 2). Toutefois, l'analyse des textes de lois nous fait remarquer que la posture de l'acteur étatique, malgré une forme de déconcentration, reste dominante : "*(...) Les projets d'intérêt national s'imposent au plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et au plan d'occupation des sols*" (loi 90-29, art. 13). La loi stipule que "*la politique nationale d'aménagement et de développement durable du territoire est initiée et conduite par l'État*" (loi 01-20, art. 1). Ces articles montrent que l'État n'a pas délégué l'ensemble de ses compétences en matière

¹⁴ Les permis de lotir, de construire et de démolir.

¹⁵ Les décrets 91-177 et 91-178 du 28/05/1991, relatifs à l'élaboration et l'approbation du PDAU et POS.

d'urbanisme, il a conservé un certain nombre de prérogatives ayant des conséquences décisives sur les collectivités locales, notamment dans la gestion du foncier (CNES, 2004).

-Un principe d'intégration, concilie l'intérêt général avec les intérêts particuliers. Dans ce cadre, l'article 11 de la loi 20-29 incite, par le biais des instruments d'aménagement et d'urbanisme, à rationaliser l'utilisation du foncier urbanisable et à préserver le foncier agricole. L'objectif est de satisfaire les besoins présents et futurs, tout en protégeant les périmètres sensibles, les sites et les paysages (loi 90-29, art. 47 et 50). La loi 01-20 réitère le même principe (art. 2 et 4), sans pour autant préciser les modalités d'intégration de tous les acteurs concernés pour concilier l'intérêt général avec les intérêts particuliers. Plus tard, en 2006, la loi d'orientation de la ville reprend le volet de la concertation des acteurs concernés (loi 06-06, art. 4), tout en associant le citoyen à la gestion des programmes et actions en lien avec son cadre de vie (loi 06-06, art. 2, 11 et 17). L'article 17 stipule que "(...) *les citoyens sont associés aux programmes relatifs à la gestion de leur cadre de vie, notamment leur quartier (...)*". Cependant, la loi d'orientation de la ville n'a pas été accompagnée de décret exécutif expliquant les modalités d'intégration des citoyens dans les projets de leur commune. Elle ne précise pas non plus, par voie réglementaire, les modalités de la concertation. Ces imprécisions, qui émanent du texte législatif, accentuent le chevauchement des prérogatives et nourrissent le flou dans la gestion du foncier. Donc, en dépit de son contenu appréciable, la loi ne revêt pas un caractère procédural ni opérationnel ; elle trouve d'énormes difficultés quant à son application effective par les collectivités locales.

-Principes inhérents à la planification, où depuis l'an 2000, des lois en faveur du développement durable sont promulguées, suivies de nouveaux instruments venant renforcer ceux déjà existants. En examinant les textes inhérents à la planification, on remarque la diversité des instruments à l'échelle du territoire (SNAT, SRAT et PATW) mais aussi à l'échelle urbaine (PDAU et POS). L'intervention des acteurs de l'urbanisme est soumise à la hiérarchie des normes et à la coordination verticale adaptée depuis le SNAT jusqu'au POS dans le droit d'urbanisme algérien (Adja et Drobenko, 2007). Le but recherché est de renforcer l'aménagement du territoire, l'urbanisme, les politiques sociales et l'environnement. La lecture attentive de la loi 01-20 (art.8) qualifie les interventions du SNAT d'"orientations", signifiant l'absence de son caractère impératif et coercitif. La loi prône, à travers le SNAT, la maîtrise et l'organisation de la croissance des villes, la gestion économe des ressources

Chapitre VII. La gestion foncière dans la planification urbaine en Algérie : Quelle durabilité ?

patrimoniales et naturelles et leur préservation pour les générations futures (art.4). En revanche, son application par les instruments de la planification urbaine demeure tributaire de la conscience, et non pas de son caractère impératif à exiger la mise en œuvre de la cohérence des orientations fondamentales du territoire. Ces dernières gagneraient à être clairement définies par des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La loi d'aménagement et d'urbanisme 90-29 instaure des instruments d'urbanisme opposables au tiers (loi 90-29, art. 10), ce qui leur donne une chance d'assurer leurs prérogatives. Cependant, dans son article 13, la loi stipule que "*Les PDAU et les POS prennent en charge les programmes de l'État, des collectivités territoriales et ceux de leurs établissements et services publics. Les projets d'intérêt national s'imposent au plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et au plan d'occupation des sols*". Les termes de l'article 13 sus indiqué limitent l'opposabilité au tiers des instruments d'urbanisme. Ces derniers restent soumis aux injonctions d'instances supérieures. Ainsi, dans la pratique, les investissements portés par les plans de développement économique de portée nationale sont localisés de façon ponctuelle par les secteurs centraux dont ils émanent, sans se soumettre aux aménagements prévus au niveau local.

Dans la loi 90-29, article 24 et 34, il est souligné que toutes les communes ou groupes de communes doivent être couvertes par un PDAU et un POS. Cependant, il n'est nullement spécifié la distinction entre une commune urbaine ou rurale, une commune de plaine ou de montagne ou tout autre indicateur relatif à la spécificité territoriale de la commune.

Théoriquement, le point fort du PDAU c'est son aspect participatif, il se veut un outil de concertation et requiert la participation de tous les acteurs de la ville, des différents secteurs techniques et économiques (travaux publics, gaz électricité l'hydraulique, agriculture) l'administration locale la daïra et la wilaya ainsi que la société civile comme les mouvements associatifs. Ce travail participatif doit être mené en amont de l'élaboration de l'étude, à travers un plan d développement que toute commune est tenue d'établir.

Les instruments d'urbanisme sont orientés vers l'économie du foncier urbain : le PDAU à l'échelle des agglomérations, et le POS, en tant qu'instrument de détail (loi 90-29, art. 31), à l'échelle du secteur urbain. L'inopposabilité du SNAT aux instruments de la planification urbaine fait que certaines communes élaborent leurs PDAU et POS en totale contradiction avec les orientations des instruments supérieurs dans la hiérarchie des normes (Mouaziz-

Chapitre VII. La gestion foncière dans la planification urbaine en Algérie : Quelle durabilité ?

Bouchentouf, 2014). Le PDAU délimite le territoire communal en quatre secteurs¹⁶ (loi 90-29, art. 19 à 23). Selon la vocation de chaque secteur, il délimite des périmètres d'intervention des POS et détermine l'affectation générale du sol. Le décret exécutif relatif au contenu du PDAU (décret 91-177, art. 17) fait état d'une analyse de la situation existante au regard de l'évolution économique, sociale, démographique et des besoins répertoriés en matière d'aménagement de l'espace. L'analyse de l'article 17, relatif au contenu du PDAU, relève d'une part l'absence d'incitation au diagnostic foncier, ainsi que l'évaluation de son potentiel dans les tissus urbanisés. D'autre part, la lecture attentive de l'article dénote l'inexistence de toute analyse fine portant sur la consommation d'espaces naturels et agricoles, justifiant les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation dans le document d'orientation. Dans ce sens, le règlement est généraliste ; il se limite à quelques données chiffrées et à la description du statut juridique du sol.

L'inconsistance de la phase diagnostic lors de l'élaboration du règlement PDAU constitue une contrainte fondamentale pour la définition des droits à construire, et pour la mobilisation du foncier privé, vue l'importance du statut juridique de ce dernier à l'échelle du territoire national (CNES, 2004). À titre d'exemple, et selon les données de l'administration domaniale, la wilaya de Tizi Ouzou possède des réserves foncières de l'ordre de 9 000 hectares. Cependant, les possibilités de mobilisation de ces "stocks" fonciers se trouvent systématiquement gelés, en raison du statut privé du foncier. Il en est de même pour le cas de la ville de Blida et bien d'autres villes algériennes.

D'autre part, la loi stipule que "*le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ne peut être révisé que si les secteurs d'urbanisation (...) sont en voie d'être saturés (...)*" (loi 90-29, art. 28). Pourtant, l'analyse des règlements des instruments d'urbanisme PDAU et POS démontre une priorité au développement de nouveaux quartiers en périphérie, alors que les disponibilités foncières existent souvent dans les secteurs urbanisés. Cette désarticulation entre ce que "dit" la loi et le règlement des instruments d'urbanisme est très lisible sur le terrain ; elle ne favorise pas la durabilité de la ressource foncière.

Par ailleurs, l'analyse des décrets exécutifs¹⁷, fixant respectivement l'élaboration du PDAU et POS, ne relève pas d'articles incitant l'autorité compétente à concerter avec les habitants, les associations locales et les propriétaires fonciers privés pendant l'élaboration du projet. Le

¹⁶ Secteurs Urbanisés (SU), Secteurs à Urbaniser (SAU), Secteurs d'Urbanisation Future (SUF) et Secteurs non Urbanisables (SNU).

¹⁷ Décrets exécutifs 91-177 et 91-178 modifiés et complétés par décrets exécutifs 05-317 et 05-318.

décret (91-177, art. 8) dispose que "(...) *sont obligatoirement consultés les administrations publiques, les services de l'État chargés au niveau de la wilaya (...) et les organismes publics, chargés au niveau local*". Notre lecture analytique de l'article montre que la représentativité des parties concernées par le projet est sélective. L'article cite seulement les parties dont la présence est obligatoire, insinuant que la présence d'autres parties, comme les associations d'usagers et des propriétaires fonciers, demeure souhaitable (Décret 91-178, art. 8). Dans la pratique, l'élaboration et l'approbation des PDAU et POS se font très souvent sans la présence des habitants, ni celle des propriétaires fonciers. Ce manque de coordination horizontale affaiblit la gestion durable de la ressource foncière.

VII-4. La gestion du foncier urbain : des intervenants publics et privés

Selon un rapport ¹⁸ du Ministère des finances publié en 2002, la politique foncière des villes Algériennes fait appel à divers organes officiels, ainsi qu'à un nombre important d'intervenants. Mais, ces derniers opèrent souvent d'une façon cloisonnée et sans coordination entre les différents services, ce qui influe souvent négativement sur la gestion du foncier urbain. En s'appuyant sur les textes réglementaires, nous pouvons identifier un grand nombre d'intervenants dans la gestion du foncier sont de deux ordres public et privé.

VII-4.1. Les intervenants publics

-**La direction des domaines**, constitue l'un des premiers services créés par le colonisateur français, en 1848. C'est l'institution chargée de la protection et de la préservation des biens publics et privés. Elle joue le rôle de l'expert et du notaire au profit de l'Etat et ses collectivités locales lors des valorisations des biens immobiliers et mobiliers que possèdent l'Etat et les autres établissements publics. Le rôle de la direction des domaines est d'assurer la collecte des impôts pour l'Etat, mais aussi le contrôle de la conformité des documents relatifs à la propriété foncière privée et publique.

-**La direction de la conservation foncière**, est créée par décret¹⁹, comme une institution indépendante, de l'administration des domaines. Son rôle, est de réglementer les services externes à la direction des domaines. Elle met à la disposition des demandeurs les

¹⁸ Ministère des finances, « rapport sur la problématique foncière, état des lieux et perspectives », Alger 2002.

¹⁹ Décret exécutif N° 91/65 en date du 02/03/1991

Chapitre VII. La gestion foncière dans la planification urbaine en Algérie : Quelle durabilité ?

informations relatives au foncier ; et procède à l'annonce de l'ensemble des actes relatifs au foncier, établis par les notaires et les présidents des assemblées populaires communales ainsi que la direction des domaines.

-La direction du cadastre est une direction nationale sous tutelle du ministère des finances, chargée des opérations techniques et du recensement général des terrains à travers tout le territoire national, conformément au décret 234-89 instituant la création de l'agence nationale du cadastre. Le cadastre consiste à répertorier toutes les propriétés foncières ainsi que la recherche de leurs propriétaires et la délimitation des propriétés.

-La commune a acquis avec l'ordonnance RFC de 1974, le plein pouvoir concernant l'aménagement, la construction et la gestion du foncier urbanisable pour répondre aux besoins des projets d'intérêt public. Avec la loi d'orientation foncière, la commune a été déchargée de la mission de gestion du foncier²⁰, en octroyant ce rôle à l'agence foncière locale. Le but était de libérer la commune pour d'autres tâches et prérogatives, comme l'aménagement, la construction des infrastructures de base et les équipements. La commune veille également au respect de la conformité des constructions en cours, conformément aux lois et règlements.

-L'office de promotion et de gestion immobilière, son rôle est de déterminer le nombre de logements à réaliser ainsi que la recherche des terrains adéquats et le choix du contractant pour la prise en charge de la réalisation (Bureau d'étude, Entreprise de réalisation). Ainsi elle contrôle les missions suscitées et se charge du suivi de l'opération jusqu'à la vente.

-L'Agence foncière de wilaya, instaurée en 2003 par l'Etat, qui a procédé à la dissolution des agences foncières locales, pour contrer et limiter la mauvaise gestion du foncier par les élus locaux, ayant suscité de nombreux dépassements et de problèmes juridiques.

Ainsi, des agences foncières de wilaya ont été instituées, dont le pouvoir est de réglementer et de veiller à la bonne gestion du marché foncier urbain et secondées par les communes et les daïras.

-Le CALPI (comité d'assistance pour la localisation et la promotion des investissements) est initié²¹ au niveau des wilayas, pour promouvoir le foncier économique et afin d'assurer aux investisseurs la disponibilité d'assiettes foncières. Il est chargé de tenir à jour toutes

²⁰ Décret n° 04/86 suivi d'une circulaire ministérielle n°2 en date du 20/09/1986.

²¹ Le CALPI est initié par instruction interministérielle n°28 du 15 mai 1994.

Chapitre VII. La gestion foncière dans la planification urbaine en Algérie : Quelle durabilité ?

sollicitations en matière foncière, d'élaborer un catalogue général de l'offre foncière dans l'attente de l'élaboration d'un cadastre général. Cependant, dans la pratique, ce dispositif prévu pour les projets d'investissement, a fait l'objet de cession de terrains par voie de gré à gré en opacité pour des opérations de construction d'habitat.

-**Le CTW** (Comité technique de wilaya), institué²² pour fixer les conditions et les modalités de cession d'immeubles bâtis ou non bâtis appartenant à l'Etat, reconnu urbanisable par les instruments d'urbanisme pour d'opération d'urbanisme ou d'habitat.

-**Au niveau du ministère de l'intérieur**, une commission consultative présidée par le ministre du secteur ainsi que des représentants du ministère de l'intérieur, des finances, du logement et l'habitat, l'agriculture et le tourisme sont chargés de trancher dans le cas de cession des terrains à haute valeur urbanistique, le changement des terrains réservés pour les équipements pour d'autres fins, ainsi que les terrains des POS non approuvés et les extensions urbaines non aménagées.

-**Au niveau de la présidence du gouvernement**, une commission constituée des représentants des administrations centrales, dont la mission est de collecter les terrains destinés à des projets du niveau national et leur mise à l'écart jusqu'à leurs exploitations pour cette fin. C'est ainsi qu'a été transféré le pouvoir de décision pour tout ce qui concerne le foncier vers l'Etat, qui est devenu l'unique responsable, quant à son exploitation.

-**L'ANIREF** (l'Agence nationale intermédiaire de la réglementation foncière) est créée par décret²³ en 2007. L'agence est à caractère d'entreprise économique, industrielle et commerciale disposant de branche régionale à travers les wilayas du pays. Elle a été créée par les missions qui lui ont été confiées, relatives à la gestion, la promotion, la médiation la réglementation du foncier, ainsi que le portefeuille foncier relatif aux réserves foncières pour la promotion de l'investissement. Ce dernier se fait à travers la publication des informations sur la disponibilité du foncier à caractère économiques et sa promotion auprès des investisseurs.

²² CTW institué par arrêté interministériel du 19/02/1992.

²³ Décret exécutif n ° 119/07 en date du 23/04/2007.

VII-5.2. Les intervenants privés

-**les coopératives immobilières** sont apparues par ordonnance²⁴, elles sont définies comme des sociétés civiles dont l'objectif est de réaliser de l'habitat individuel dans le cadre des dispositifs et lois régissant les acquisitions des propriétés.

-**Les agences immobilières** jouent le rôle d'intermédiaire dans toutes les transactions de vente et de location en contrepartie d'une somme d'argent selon la catégorie de la transaction.

-**Les promoteurs immobiliers** exercent depuis la loi 86-07, et la promotion immobilière contribue à la satisfaction des besoins de la société en matière d'habitat mais aussi en matière de rénovation de biens immobiliers destinés à la vente, la location ou la satisfaction de besoins propres (art.2, décret 93-03). Quant aux évolutions récentes de la législation, elles préconisent l'assouplissement des procédures.

-**Le citoyen** intervient et façonne le foncier en se soumettant à la réglementation, par le certificat de morcellement, le permis de lotir ou d'une manière illicite par création de lotissements informels en périphérie de la ville.

- **Les bureaux de notaires** établissent des contrats et procèdent à leurs enregistrements et leurs publicités afin de leur donner un caractère officiel permettant au contractant de prouver la véracité du contenu. La publicité foncière joue un rôle important vis-à-vis de la nature juridique du foncier, ainsi que le transfert de la propriété.

Conclusion

Dans ce chapitre, un regard historique sur les modes de propriété avant l'indépendance a été utile pour comprendre les orientations et l'évolution des politiques foncières en Algérie, après l'indépendance et leur impact sur l'espace et les formes urbaines engendrées.

Aussi, nous avons essayé de remonter au dispositif législatif régissant le foncier et encadrant les instruments de la planification, pour identifier des insuffisances au niveau des textes de lois pouvant expliquer les difficultés de leur mise en œuvre. Notre analyse relève

²⁴ Ordonnance 92/76 en date du 23/10/1976 faisant

également des dysfonctionnements inhérents au processus d'usage et de gestion du foncier urbain, entravant sa durabilité et celle de l'urbanisation.

L'ordonnance des réserves foncières communales a permis de réaliser certains objectifs d'intérêt général. En revanche, elle a entravé l'initiative privée par la frustration de la dépossession de la propriété et a conduit au gaspillage foncier (Saidouni, 2003). La loi d'orientation foncière a tenté de mettre un terme au monopole et à l'anarchie qui caractérisait la gestion du foncier au niveau local. Toutefois, l'incompréhension et l'absence de textes d'accompagnement nécessaires n'ont pas favorisé l'émergence d'un marché foncier réglementé. L'organisation d'un marché foncier obéissant à des lois transparentes, où toutes les parties qui prennent part, sont égales devant la justice, représentera une avancée considérable pour la valorisation du foncier. Ceci doit passer inévitablement par un cadastre rigoureux et général. La loi a défini les outils juridiques d'acquisition foncière, mais elle ne clarifie pas les procédures de leurs mises en œuvre dans les instruments de la planification urbaine, entravant leur opérationnalité sur le terrain. En l'absence de modalités opératoires expliquant comment atteindre les objectifs de la loi, le dispositif législatif qui devait encadrer les outils de la planification n'a pas eu un réel impact sur la gestion durable du foncier urbain.

La mise en œuvre des instruments d'urbanisme dépend fondamentalement du problème foncier. Pour réaliser un projet d'aménagement, les collectivités doivent se pencher plus en amont sur la question foncière. Il faut alors appréhender la politique foncière comme une clef du développement urbain, où le foncier est la matière première de toute politique urbaine. L'absence d'une procédure foncière comme phase préalable à la mise en œuvre des instruments d'urbanisme en vigueur, représente une sérieuse entrave pour la concrétisation du projet urbain et le renouvellement urbain.

L'action foncière comme outil de maîtrise pour les actions de renouvellement urbain de densification urbaine et de régénération des tissus urbains constitués dans le cadre d'un processus d'urbanisme de gestion, nécessite la mise en place d'une gamme d'instruments appropriés, diversifiés, incitatifs et coercitifs.

Cette gamme d'instruments constitue une boîte à outils qu'il faut définir et développer en termes d'anticipation des disponibilités foncières, de repérage et de recyclage foncier, d'observation et de régulation.

D'autre part, l'exploitation du foncier privé, notamment dans les secteurs urbanisés, passe par l'implication des propriétaires fonciers dans une approche participative. Cette dernière mérite d'être encadrée et structurée par l'outil des ateliers urbains ; une démarche qui a fait ses

preuves dans les pays dits développés et qui consiste à regrouper la trilogie concepteurs, collectivités locales et la société civile dans un esprit de concertation et de partenariat, où les enquêtes publiques sont effectives et portent donc leurs fruits.

L'État algérien a mis à la disposition des collectivités territoriales une multitude de lois et de décrets, sans pour autant produire des résultats tangibles sur la planification et la gestion du foncier.

Conclusion de la deuxième partie

En explorant la dimension opérationnelle du renouvellement urbain, nous nous sommes rendu compte, que plusieurs éléments de controverses peuvent contribuer à défavoriser sa mise en œuvre au profit des facilitations que procure l'urbanisation en extension périurbaine.

Aussi, nous nous sommes intéressés aux actions de la mise en œuvre du renouvellement urbain à travers la mobilisation des acteurs, le partenariat, les documents de planification et d'urbanisme, le montage financier et le portage du projet par les différents acteurs. Le foncier constitue l'élément clé pour concrétiser les opérations de renouvellement et de densification urbaine. La recherche documentaire sur des exemples étrangers, nous a permis d'identifier de nombreuses solutions innovantes dans le domaine des acquisitions foncières.

En revanche, dans le cas de l'Algérie, les outils financiers et juridiques mis à la disposition des collectivités locales ne sont pas encore pleinement utilisés, faute de modalités pour les mettre en œuvre dans les instruments de la planification urbaine. Pour pallier à la problématique de l'indisponibilité du foncier urbanisable et à sa mobilisation, les collectivités locales doivent se doter d'une stratégie foncière. Cette dernière est conditionnée par la volonté politique. Elle suppose des objectifs fixés et des leviers d'action à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs, que nous avons synthétisé sur la Figure IV-1, du chapitre IV de la thèse.

D'autre part, la connaissance du foncier, constitue un préalable à sa maîtrise et un enjeu majeur de l'aménagement du territoire. La connaissance du foncier mutable permet aux collectivités locales, son identification et l'anticipation de son usage ultérieur, afin de reconsidérer les droits de construire en fonction et en adéquation avec leur projet de territoire communal.

Chapitre VII. La gestion foncière dans la planification urbaine en Algérie : Quelle durabilité ?

Aussi, nos résultats suite à la recherche documentaire et l'analyse des critères de la mutabilité foncière et immobilière, nous ont permis de répertorier et classer ces critères selon deux grands facteurs : favorables et défavorables à la mutabilité foncière et immobilière, que nous avons synthétisé sur les tableaux (Tableau V-1 et le Tableau V-2) du chapitre V de la thèse.

Par ailleurs, l'exploration de la démarche du repérage foncier mutable, nous a permis de prendre conscience de sa nécessité pour la mise en œuvre des projets urbains dans le cadre du renouvellement urbain des territoires. S'appuyant sur diverses sources d'informations existantes, le repérage objective l'identification du foncier mutable, la qualification de la dureté foncière et, à partir de ces nouvelles informations, établir une stratégie de maîtrise foncière en matière d'acquisition et de mobilisation foncière. L'analyse documentaire des travaux de repérages fonciers à l'étranger, nous a permis de tirer des enseignements méthodologiques et de suite, récapituler les grandes étapes méthodologiques du repérage et de l'évaluation du foncier mutable des tissus urbains constitués, que nous avons présenté sur un tableau récapitulatif (Tableau VI-1) du chapitre VI de la thèse.

Les expériences étrangères en matière de repérage et d'évaluation du foncier mutable, mettent en avant la place centrale de la commune comme source de données importantes au niveau local. Ces informations sont impératives à l'élaboration du référentiel foncier.

L'exposé de la démarche, met en exergue son caractère de co-construction, fédérant tous les acteurs (publics et privés) pour donner les moyens à la collectivité d'identifier les secteurs stratégiques de son territoire et élaborer conséquemment une stratégie d'intervention foncière dans ses projets de développement urbain. En s'appuyant sur les grilles des facteurs favorables et défavorables du foncier mutable (Tableau V-1 et Tableau V-2) élaborées dans le chapitre V, et sur les grilles d'évaluation de la mutabilité utilisées dans les exemples étrangers, nous avons élaboré une « grille multicritères de caractérisation du foncier mutable ». Cette grille, considérée comme un des premiers résultats de la recherche, synthétise l'ensemble des critères favorables et défavorables à la mutabilité avec attribution de coefficients de mutabilité correspondants.

La grille multicritère élaborée par nos soins (Tableau VI-4), récapitule un nombre important de critères qui caractérisent l'état du bien foncier. L'objectif de ce travail est d'élaborer un outil méthodologique de connaissance approfondie du foncier urbain (résultat d'une analyse qualitative), facilitant ultérieurement les acquisitions et mobilisations foncières en vue de la mise en œuvre du renouvellement urbain et la densification. La grille comme

Chapitre VII. La gestion foncière dans la planification urbaine en Algérie : Quelle durabilité ?

outil de connaissance du foncier communal, pourrait servir d'appui lors de la phase diagnostic du POS, permettant à la collectivité d'anticiper et d'intervenir par le biais de ses instruments d'urbanisme. Cette grille peut servir d'outil d'analyse pour appuyer les travaux d'évaluation de la mutabilité foncière et immobilière dans les tissus urbains constitués. La prise en compte des parcelles potentiellement mutables, renseigne sur les secteurs stratégiques, présentant des enjeux d'urbanisation pour la commune.

Les expériences étrangères de repérage foncier sont à l'œuvre dans les pays développés, elles objectivent la connaissance du foncier comme un préalable à sa maîtrise et comme un enjeu majeur d'un aménagement durable du territoire. Elles démontrent une réelle volonté de reconstruire sur le construit par la capacité d'estimer les possibilités de densification des tissus urbains existants. De telles démarches sont-elles connues par les pratiques urbanistiques en Algérie ?

Dans le chapitre VII, nous avons tenté d'y répondre, montrant qu'en l'absence d'une procédure foncière comme phase préalable à la mise en œuvre des instruments d'urbanisme en vigueur, la concrétisation du projet urbain et le renouvellement urbain représente une sérieuse entrave. L'action foncière comme outil de maîtrise pour les actions de renouvellement urbain de densification urbaine nécessite la mise en place d'une gamme d'instruments appropriés, diversifiés, incitatifs et coercitifs que nous avons définis et développé dans les chapitres précédents, en termes d'anticipation de disponibilités foncières, de repérage et de recyclage foncier et de régulation. Certes, l'État algérien a mis à la disposition des collectivités territoriales une multitude de lois et de décrets, en revanche, ceci n'a pas pour autant produit des résultats tangibles sur la planification et la gestion durable du foncier.

Dans la troisième et dernière partie de la thèse, nous nous intéressons à la gestion du foncier urbain par le biais de la problématique de la maîtrise foncière à l'échelle locale, sous-jacente à la problématique de l'étalement urbain de la ville algérienne. Nous établissons le lien entre gestion foncière à l'échelle locale et le renouvellement urbain par la densification du territoire communal que nous illustrons avec le cas de Blida, une ville du territoire de la Mitidja.

TROISIEME PARTIE : CAS D'ETUDE, PRESENTATION ET INVESTIGATION

VIII. La ville de Blida face aux mutations urbaines récentes : une nécessité de maîtrise foncière

Introduction

Ce chapitre se veut introductif aux villes du territoire Mitidjien, et pose la problématique de la maîtrise de leur urbanisation à travers le cas d'étude de la ville de Blida. Nous commençons par présenter le territoire, souligner ses caractéristiques et sa vocation de territoire sensible. Ce dernier renferme du foncier de haut rendement agricole faisant de lui un réservoir agro-alimentaire à l'échelle du territoire national. Nous abordons ensuite, l'urbanisation de la Mitidja durant les différentes périodes historiques, ainsi que son urbanisation à travers la politique des villes nouvelles, ses objectifs et ses retombées. Nous passons en revue certaines études ainsi que des plans d'urbanisme qui ont été établis pour urbaniser le territoire en vue de mettre en exergue un objectif commun, celui de la maîtrise de l'urbanisation autour de la plaine de la Mitidja. Ceci nous permettra alors de nous questionner sur la nature des contraintes n'ayant toujours pas permis d'atteindre cet objectif.

Blida étant une ville du territoire Mitidjien du Sud. Il s'agit de présenter un état des lieux de l'occupation du sol de la ville, pour souligner la part importante du foncier agricole et le foncier naturel (parc et forêt), par rapport à la zone urbaine. Un panorama sur les servitudes et les contraintes d'urbanisation de la ville, nous renseigne sur la problématique de développement spatial de la ville, ainsi que sur la nécessité de préserver le foncier agricole d'une part, et celle de créer des sites d'urbanisation d'autre part.

Dans ce chapitre, on fait le point sur les problèmes de renouvellement urbain que connaissent certains tissus urbains de la ville, vis-à-vis de l'indisponibilité du foncier urbain. Il s'agit également d'illustrer avec le cas de la ville de Blida et de mettre en exergue la prédominance de l'action privée dans ce processus, tout en mettant en exergue la logique de rentabilité financière, qui semble se défaire des enjeux du renouvellement urbain et de densification, en termes de production du cadre bâti et sa qualité.

Ce mode opératoire nous interpelle et ce constat nous amène à poser la problématique de la gestion du foncier urbain par le biais de la problématique de la maîtrise foncière à l'échelle locale. L'objectif est de cerner les divers outils de maîtrise foncière mis à la disposition des communes et leurs logiques dans la gestion et la régulation du foncier urbain. A la lumière des expériences étrangères en matière de gestion durable des ressources foncières, on essaiera de comprendre pourquoi les actions favorisant la maîtrise foncière notamment celles à engager par les collectivités locales, sont très peu mises en pratique quand il s'agit de mobiliser le foncier interne pour les opérations de renouvellement urbain et de densification?

Face à la problématique de la double nécessité, celle de préserver le foncier agricole et celle de créer des sites d'urbanisation pour la ville, nous analysons les orientations des politiques urbaines communales à travers les instruments d'urbanisme, pour ensuite revenir sur l'analyse des propositions exprimées dans les règlements en vigueur.

VIII-1. Blida, une ville du territoire Mitidjien

La Mitidja¹ est un territoire géographiquement et économiquement différencié. La plaine de la Mitidja se déploie sur la wilaya d'Alger, Blida, et partiellement sur celles de Tipaza et Boumerdes. Elle présente une superficie totale de 1400 km² et une superficie agricole avoisinant 130.000 hectares. Cette plaine est une dépression longue d'environ 100 km sur 15 à 20 km de large comprise entre l'Atlas Blidéen au sud, et le sahel au Nord, s'ouvrant sur une trentaine de kilomètres sur la mer. Deux entités physiques distinguent la Mitidja: la Haute Mitidja à l'Ouest et la basse Mitidja à l'Est. Dans sa partie haute, la Mitidja est constituée de la plaine plate, bordée au Nord par les collines du Sahel et au Sud par l'ensemble tellien ou Atlas blidéen. Hautement irriguée par les oueds et les bassins versants, la fertilité de ses terres et son caractère agro-alimentaire lui confère un rôle économique estimé à l'échelle nationale (Figure VIII-1).



Figure VIII-1 : Situation géographique de la plaine de la Mitidja.

Source : ANRH, 2013, traitée par l'auteur

¹ Voir la délimitation géographique de la Mitidja. Lien : <https://fr.wikidia.org/wiki/Mitidja>

A l'instar de nombreuses villes² de la Mitidja, Blida se trouve au pied du versant nord de l'Atlas tellien et s'étale jusqu'à la lisière sud de la plaine de la Mitidja. Blida est située au Sud-Ouest d'Alger et à 50 Km de la capitale. L'enjeu de la croissance de la ville de Blida est d'ordre économique du fait de sa position au cœur de la Mitidja, cette dernière constitue un réservoir agro-alimentaire d'importance nationale (Deluz La Bruyère, 1988).

VIII-1.1. La plaine de la Mitidja : caractéristiques et évolutions

La Mitidja³ est un ensemble de terres très fertiles et à faibles pentes qui se trouve au nord du pays et au sud par rapport à la capitale Alger. D'une superficie de 1400 km², la plaine de la Mitidja s'étend de l'Est à l'Ouest sur une longueur environ 100 km et une largeur de 5 à 20 km. Il faut noter que c'est en avant de Blida-ville que la plaine de la Mitidja atteint sa plus grande largeur. Une série de petits cours d'eaux traversent la plaine de la Mitidja du Sud au Nord avant de franchir le sahel. Elle est limitée au nord par les collines du Sahel algérien et au sud par l'Atlas blidéen. C'est par la Mitidja que se font l'ensemble des relations terrestres entre Blida et les autres villes du Pays. Selon le PDAU du grand Blida, la Mitidja constitue une vaste arène dissymétrique, au format plat et incliné, ce dernier est particulièrement net dans la partie centrale sur la lisière méridionale. Les altitudes dépassent toujours 160 et parfois plus de 260 mètres à Blida, pour s'abaisser vers le Nord dans la basse plaine à une vingtaine de mètres (PDAU, 2004)⁴.

Par ses caractéristiques naturelles, la plaine alluviale de la Mitidja dispose d'un potentiel naturel appréciable. L'une de ses principales caractéristiques est sa vocation agricole qui s'explique par l'existence d'un espace d'une haute valeur agronomique. L'aptitude des terres agricoles, est une donnée de base aussi bien pour la planification agricole que pour l'orientation de l'urbanisation. A cet effet, dans le cadre de l'étude du Programme d'Aménagement Côtier (PAC, 2004), les terres agricoles ont été classées selon leur aptitude culturale en six (06) classes (A1, A2, A3, A4, A5 et A6), (Figure VIII-2).

² Parmi les villes qui se trouvent au pied du versant nord de l'Atlas tellien et s'étalent jusqu'à la lisière Sud de la plaine de la Mitidja, nous citons les villes qui s'adosent au pied du Piémont et qui jouissent en même temps de leur position sur la plaine de la Mitidja, comme : Blida, Bougara, Soumaa, Meftah, Larbaa, Ouled Slama.

³ <https://fr.wikidja.org/wiki/Mitidja>

⁴ PDAU du grand Blida, partie Diagnostic.

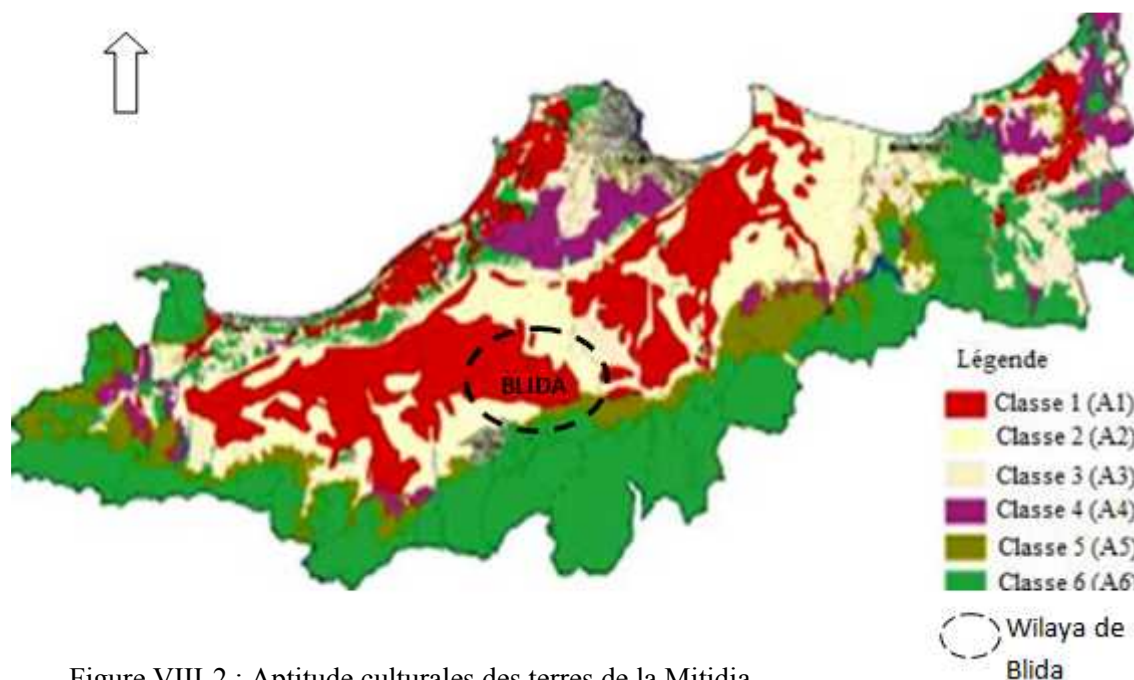


Figure VIII-2 : Aptitude culturales des terres de la Mitidja.
Source : PAC, 2004, traitée par l'auteur

Selon certains auteurs, l'étude du Programme d'Aménagement Côtier (PAC, 2004), s'avère certes, utile pour classer les terres agricoles selon leur aptitude culturelle, et permettre d'asseoir une planification aussi bien agricole qu'urbaine. Toutefois, dans la pratique, il serait intéressant aussi de savoir dans quelles mesures ces études ont réellement servi aux orientations de l'urbanisation de ce territoire ? La question qui reste posée est le rôle que peut assumer la planification urbaine par le biais des instruments d'urbanisme dans la protection de l'espace agricole de toutes formes d'urbanisation ?

Selon Bouziane Semmoud et Abdelhamid Ladhém (2015)⁵, le mode opératoire de l'urbanisation à travers l'axe Blida - Alger illustre à la fois une urbanisation continue sur les grands axes et un mitage urbain très prononcé observé aussi bien dans la région d'Alger que celle de Blida. Selon les auteurs, ce phénomène d'urbanisation linéaire accélérée résulte du choix des implantations des structures fonctionnelles comme les activités et les équipements, mais aussi le résultat de la mobilité résidentielle des habitants et de ceux des villes de la Mitidja, notamment les habitants issus de l'exode rural pour les raisons de sécurité que le pays a connu dans les années 1980 à 1990. Cette situation a engendré le foisonnement de constructions spontanées dans les exploitations souvent désertées par leurs occupants

⁵ Voir article (2015). « L'agriculture périurbaine face aux vulnérabilités foncières en Algérie ». <https://journals.openedition.org/tem/2845>

(Semmoud et Ladhém, 2015). En réalité, les extensions urbaines et la consommation foncière se sont accélérées dès la période post indépendance avec les implications liées à l'industrie des années 1970-1980. Selon les archives du ministère de l'Agriculture et la direction de l'Agriculture de la wilaya de Blida, entre 2015 et 2016, la superficie totale des terres agricoles a subi une diminution de 2402 hectares en l'espace d'un an. Cette pression urbaine sur les terres agricoles tient massivement à l'extension de l'habitat et des équipements avec la proximité urbaine qui agit concrètement en soustrayant des terres à l'agriculture (Semmoud et Ladhém, 2015). La figure ci-dessous (Figure VIII-3), utilisée par Semmoud (2015), et réadaptée et actualisée par nos soins, montre le mitage de l'espace agricole de la Mitidja et l'urbanisation qui s'opère le long des axes importants notamment au niveau de l'axe Blida-Alger, mais aussi en englobant les communes limitrophes de Blida.

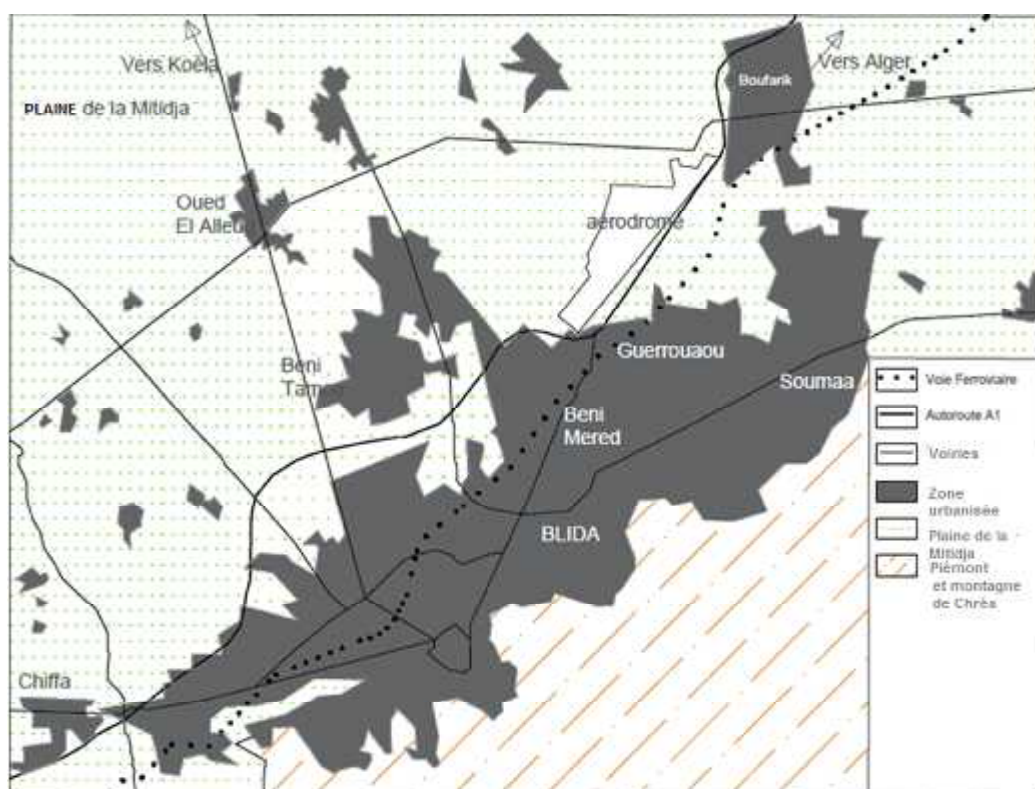


Figure VIII-3 : L'Espace agricole face à l'urbanisation de la Mitidja
Source : élaborée et actualisée par l'auteur à partir de la carte INCT 2008 et la carte de B. Semmoud (2015). <https://journals.openedition.org/tem/2845>

Les paragraphes suivants, développent le processus d'urbanisation du territoire Mitidjien selon les différentes périodes historiques qu'il a traversé.

VIII-1.2. Urbanisation de la Mitidja

La Mitidja, une grande plaine implantée entre les collines du Sahel au Nord, et L'Atlas Blidéen au Sud, se caractérise par la richesse de ses terres agricoles et sa localisation près du littoral méditerranéen.

VIII-1.2.1. Période coloniale : une urbanisation aux limites de la plaine

Durant la période Ottomane, les autorités en place, avaient saisi l'importance de la Mitidja, en confiant la gestion de ce vaste territoire au pouvoir central de Dar es-Soltane (Cote, 2014). A la période d'occupation française, la Mitidja avait bénéficié de travaux d'assainissement des parties marécageuses de la plaine, pour la préparer aux premiers établissements urbains (Trumelet, 1887 ; De Planhol, 1961). Au cours de cette période, la Mitidja recevait déjà, les programmes de construction et se trouvait confrontée à quelques difficultés dès les premières années de l'occupation. Ces difficultés étaient liées à l'insalubrité, l'insécurité de ce territoire à urbaniser et l'appartenance des terres à la collectivité). Ces éléments ont constitué une entrave majeure à l'urbanisation de la Mitidja, ce qui explique l'orientation de l'urbanisation, principalement sur les terres domaniales, les premières années de la colonisation (Mutin, 1977). Selon l'auteur, la vocation agricole de la Mitidja a impacté la forme urbanisée de cette plaine. Dans ce sens, les premiers établissements urbains étaient construits selon une configuration morphologique compacte et réduite en même temps. Ces établissements ont donné lieu à des urbanisations au pied des piémonts pour libérer la partie centrale fertile de la plaine. Cette urbanisation est identifiable par des occupations éparses sous forme de fermes d'exploitation agricole au milieu de grandes terres (Semmoud et Ladhem, 2015).

Par ailleurs, l'urbanisation de la Mitidja, a nécessité l'instauration de plusieurs lois en vue de permettre la concrétisation des projets d'aménagement coloniaux. Ces lois, comme on l'a déjà cité ci-haut favorisaient les intérêts des colons. Il est important de remarquer que cette urbanisation s'est faite suivant l'implantation de villages de colonisation autour des centres importants, Blida et Alger. Une implantation de villages sur le piémont du Sahel d'Alger et sur les piémonts de l'Atlas Mitidjien et une implantation de plusieurs villages sur la plaine de la Mitidja, reliés entre eux par un réseau routier. La majorité de ces villages constituent aujourd'hui le paysage urbain de la plaine de la Mitidja (Mutin, 1977).

VIII-1.2.2. Période post indépendance : nécessité d'une politique de planification

Après l'indépendance du pays, un important flux démographique fut observé des montagnes vers la plaine. Le déficit en logements a induit à la vente des terrains, d'où la prolifération des bidonvilles autour et sur les terres de la Mitidja sans respect de la législation déjà en place. Un processus de développement industriel fut développé dans les années 1970, mené principalement par l'Etat et mis en place dans les centres urbains importants comme Alger et Blida. L'installation des zones industrielles a considérablement favorisé l'attraction et la sédentarisation de la population (Mutin, 1977).

Le mouvement d'industrialisation de la Mitidja est spectaculaire (Mutin, 1977 : 17). L'industrialisation de la Mitidja centrale a connu l'installation de plusieurs usines recouvrant les communes de Meftah, Bougara, l'Arbaa, et la banlieue de Blida. Le tissu industriel de la wilaya de Blida est renforcé par l'activité industrielle privée qui dispose de 542 unités de production employant près de 11 730 travailleurs. Cette initiative citadine, a participé à la dynamisation de l'agglomération urbaine de Blida (Labruyere-Deluz, 1988).

En revanche, l'implantation des unités industrielles à Blida s'est faite selon les disponibilités foncières (Tableau VIII-1), marginalisant au préalable, toute étude environnementale et toute étude d'impact. Ces zones industrielles de par leur taille et leur localisation, constituent actuellement des obstacles et des ruptures dans l'urbanisation de la ville (Saharaoui et Bada, 2021).

Tableau VIII-1 : Occupation de la plaine de Mitidja par les zones industrielles.
Source : ANIREF, 2011. Mise en forme auteur.

Numéro	Zones industrielles de l'agglomération de Blida	Consommation foncière
01	Zone industrielle Ben Boulaid. Site I	110 hectares
02	Zone industrielle extension	52 hectares
03	Zone industrielle Ouled Yaich. Site II	34 hectares

Par ailleurs, l'industrialisation de la Mitidja partie Est (orientale), se caractérise par la localisation des zones industrielles d'Oued Smar, El Harrach, Rouiba et Reghaïa, qui s'étendent sur une superficie totale de 1 478 hectares, tandis que les zones d'activité dont

l'implantation touche la majorité des communes de la capitale, totalisent près de 170 hectares. En matière de types d'activités exercées au niveau de toutes zones de la wilaya d'Alger, la prédominance est celle des industries textiles et de cuirs, ainsi que la transformation des métaux et la production agro-alimentaire (ANRH, 2010). En revanche, l'absence de l'industrialisation de la Mitidja partie Ouest (occidentale), fait qu'elle soit restée rurale, à l'écart de l'extension d'Alger. Cette partie ouest de la Mitidja, demeure un territoire largement agricole et concentre les meilleures terres agricoles. (ANRH, 2010), comme le montre la figure ci-dessous (Figure VIII-4).

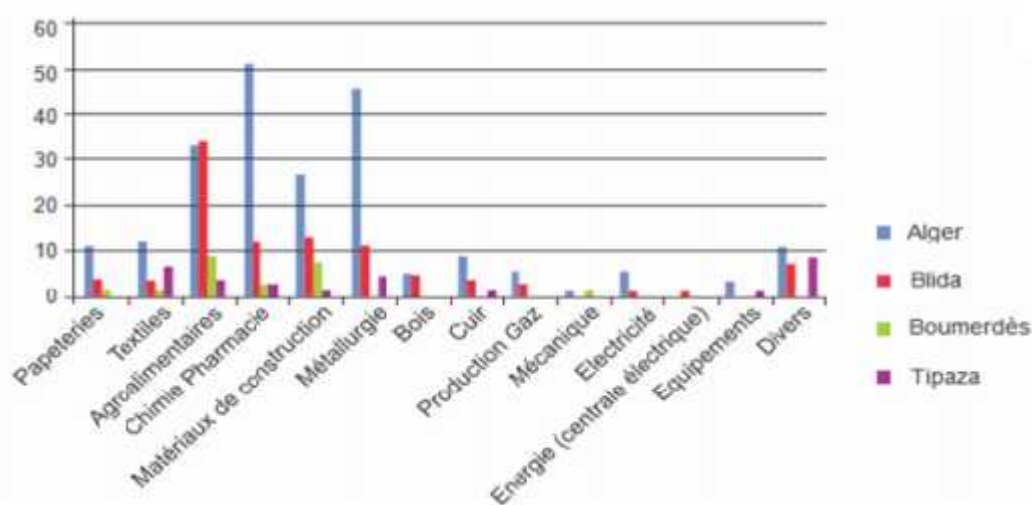


Figure VIII-4 : Activités industrielles dans la Mitidja.
Source : Rapport ANRH, Service pédologie 2010

L'industrialisation de la plaine de la Mitidja a eu comme implication, l'accroissement du nombre de la population en plus d'une urbanisation massive et une artificialisation du foncier agricole de la région Blidéenne et algéroise. L'urbanisme du Sahel et de la Mitidja s'est fait au détriment foncier agricole, avec 7 000 ha cédés à l'urbanisation, et au détriment des superficies occupées par les exploitations agricoles estimées à 38 000 ha (CNES, 2004). La main d'œuvre se retrouvait détournée des exploitations agricoles vers le secteur industriel (Mutin, 1977 : 17). Plusieurs auteurs pointent du doigt le choix des implantations des zones industrielles et leur concentration comme responsables des blocages de l'urbanisation des villes mais aussi à l'origine de la crise environnementale que connaissent certaines villes algériennes. Cette crise environnementale se manifeste par des rejets urbains et industriels

chargés d'éléments chimiques et organiques, très polluants pour l'environnement naturel, pouvant affecter de façon dangereuse la santé publique.

L'épreuve de l'industrialisation a causé également une consommation importante de foncier à haut rendement agricole de la plaine de Mitidja (Semmoud et Ladhem, 2015). Ce processus d'artificialisation du foncier agricole qui s'est enclenché après l'indépendance du pays avec l'implantation des activités industrielles, s'est poursuivi avec une urbanisation abusive, où les pouvoirs publics ont pris conscience à partir des années 1990, de la nécessité d'une politique de planification. Cependant, même avec la réforme législative, les instruments d'urbanisme et les outils de la planification n'ont pas permis d'endiguer la dilapidation et la surconsommation foncière et celle du foncier agricole en particulier (Saharaoui et Bada, 2021). Nous illustrons ce constat avec le cas d'étude de Blida, une ville de la Mitidja.

VIII-1.2.3. L'urbanisation de la Mitidja face à la politique des villes nouvelles

La politique⁶ des villes nouvelles en Algérie d'après les prescriptions du SNAT à l'horizon 2030 qui, promulgué par la loi n° 01-20, objective l'établissement d'un réseau de villes destinées à un rééquilibrage territorial. Ces objectifs ont été réaffirmés par la loi 02-08 relative aux conditions de création de villes nouvelles et de leur aménagement. A l'égard de l'espace Mitidjien, la politique des villes nouvelles vise la répartition rationnelle de la population sur le territoire, lutter contre l'extension anarchique et incontrôlée des périphéries et préserver les terres agricoles. Cependant, plusieurs auteurs ont signalé des incohérences dans la démarche qui a conduit aux choix des sites de villes nouvelles. Selon Rachid Sidi Boumedine et Pierre Signoles (2017)⁷, cette démarche est en contradiction avec les études et les plans antérieurs (plans de Constantine, POG, PUD et PDAU) établis dans le cadre de la loi n° 87-03 relative à l'Aménagement du territoire. A propos du plan stratégique de développement urbain du grand Alger établi par le COMEDOR en 1975, les auteurs soulignent que : « (...) *il avait prévu la création d'une « ceinture » de villes satellites autour d'Alger aux fins de « dissuader » les migrants (particulièrement ceux ruraux) de rejoindre les quartiers centraux*

⁶ La politique des villes nouvelles relève de plusieurs instances, comme le ministère de l'Équipement et de l'aménagement du territoire, le ministère de l'intérieur et de la collectivité locale, le ministère de l'environnement et de la réforme administrative, le ministère de l'Habitat et ses services de délégué de la planification.

⁷ Voir l'article Rachid Sidi Boumedine et Pierre Signoles (2017). « Les villes nouvelles en Algérie : une question apparemment réglée, mais une réalité complexe ». Dans Les Cahiers de l'EMAM.
Lien : <https://journals.openedition.org/emam/1323#ftn7>

et péricentraux de la capitale. Il était également prévu que ces villes soient le réceptacle, après transfert, depuis Alger, des activités de production (...) ». Selon les auteurs, ces plans, se sont basés sur la préservation du foncier agricole, pour réorienter la croissance démographique des grandes villes comme Alger, mais aussi pour dégager des potentialités foncières à l'urbanisation pour le long terme. Concernant les villes nouvelles sur le territoire Mitidjien, les principaux objectifs de la politique visaient à répartir rationnellement la population sur le territoire, contrer les extensions anarchiques et incontrôlées des périphéries et préserver les terres agricoles. Dans cette lignée des anciennes études et à partir de 1970, la ville nouvelle de Boughzoul (wilaya de Médéa), fut programmée pour remplacer Alger comme capitale politique, elle avait pour but d'inverser les flux migratoires, du nord vers le Sud. Selon Sidi Boumedine et Pierre Signoles (2017), ce projet n'a pas été réalisé pour de multiples raisons⁸, dont les principales résident dans la crise des finances publiques, la baisse spectaculaire des prix du pétrole ayant généré un endettement considérable.

Pour pallier aux problèmes actuels de densification de la capitale, les autorités algériennes ont relancé en 1994, la politique de villes nouvelles dont le programme a concerné les quatre grandes métropoles congestionnées : Alger, Oran, Constantine et Annaba. Les villes nouvelles proposées pour Alger s'inscrivaient dans le périmètre de la plaine de la Mitidja. L'identification des sites d'implantations de ces villes était guidée par les orientations du SRAT, du PDAU et du PAW pour les sites retenus: Mahelma, el Affroun, Souma, Bouinan, Bougara, Meftah, l'Arbatache, Khemis e1 Khechna, Boumerdes et Naceria. Ces sites ont été choisis majoritairement, sur le piémont de l'atlas Mitidjien prévus comme ceinture de fixation autour de la Mitidja.

Par ailleurs, la politique des villes nouvelles à l'échelle régionale, ne va pas toujours dans le même sens que leur vocation initiale. La planification des villes nouvelles prévue dans le périmètre de la plaine de la Mitidja, préconise la vocation économique pour les villes d'El Affroun, et Bouinan, (wilaya de Blida), alors que cette nouvelle vocation ne reflète pas les potentialités naturelles de leurs sites. Bouinan se caractérise par ses terres agricoles et son site récréatif, en raison de sa proximité du parc national de Chréa. Alors qu'El Affroun, est connu par l'agro-alimentaire, en raison du périmètre irrigué de la Mitidja et la présence du foncier agricole. Ces sites à caractère prédominant agricole, risquent d'être impacté négativement par le caractère polluant des futures activités économiques.

Aussi et à l'instar des villes nouvelles construites sur la Mitidja, le lancement du projet de la ville nouvelle de Bouinan a connu de multiples difficultés rapportées dans les colonnes de la presse⁹ écrite algérienne. Parmi les difficultés qui nous intéressent de près dans ce travail, celles liées aux opérations d'expropriation et la mobilisation foncière. Le foncier privé constitue une difficulté de taille pour sa mobilisation en l'absence d'un cadre réglementaire spécifique et clair notamment en matière de modalités d'expropriation et d'indemnisation. Les opérations d'expropriation ont connu des résistances de la part des habitants, quant à la vente totale de leurs terrains. La population habitante pas suffisamment informée du projet, refuse de céder sa propriété et encore moins de quitter la localité. Pour pallier à cette situation, de multiples compromis sont menés afin de laisser aux propriétaires une partie de leur terrain pour des constructions, à usage d'habitation. Toutefois, ces constructions d'habitations demandent d'être encadré au risque de modifier le plan directeur initial. La presse écrite¹⁰ évoque le cas des entreprises étrangères auxquelles des marchés ont été octroyés, depuis 2008, à l'image des Coréens, dont l'activité a été freinée faute d'avoir accompli les opérations d'expropriations. Selon des cadres en charge des opérations rapportée par la presse écrite, ces entreprises ont été rémunérées sans avoir accompli leur mission. Cette gestion inappropriée est à l'origine de nombreux réaménagements du plan directeur et leur corollaire, des retards et des dépenses supplémentaires.

L'engouement pour la construction des villes nouvelles, certes est pertinent dans la mesure où, ces villes nouvelles répondent d'une manière effective aux objectifs de la loi. Parmi les objectifs à atteindre : la répartition rationnelle de la population sur le territoire, la satisfaction de ses besoins en logements, équipements et services divers ainsi que d'emplois, la lutte contre les extensions anarchiques et incontrôlées des périphéries et la préservation du foncier agricole. En revanche, il ne faut pas perdre de vue la pertinence du renouvellement urbain, où les centres urbains existants constituent des gisements pour la constructibilité future. Ils nécessitent alors d'être développés et rénovés pour répondre aux besoins de la population.

⁹ Voir les nombreux articles d'El Watan, comme : « La nouvelle ville de Sidi Abdellah à l'abandon », El Watan du 13-09-2004. « Alger : Main basse sur les terres agricoles », EL Watan du 15/05/2015. « Ville nouvelle de Bouinan : Les problèmes persistent... », El Watan du 11-01-2015.

¹⁰ Idem

VIII-1.3. L'urbanisation de Blida et développement spatial de la Mitidja

Plusieurs villes Algériennes, comme le souligne Zohra Hakimi¹¹ en 2002, ont fait l'objet de Plan d'urbanisme durant la période coloniale. Dans ce cadre, de nombreux plans furent proposés pour le développement urbain de Blida et de la plaine de la Mitidja. De ce fait, nous proposons dans cette étude de situer les principales options d'aménagement des anciennes études urbaines, concernant le développement de la ville et celui de la plaine de la Mitidja, mais aussi d'évaluer leur portée sur les aménagements urbains. Pour ce faire, nous proposons une lecture analytique des anciens PUD des années 80 jusqu'aux PDAU actuels.

VIII-1.3.1. Croissance urbaine de Blida sur la plaine de la Mitidja: période coloniale

Des décrets permirent d'étendre à l'Algérie l'application de la loi métropolitaine du 14 mars 1919 dite loi « cornudet » notamment avec l'introduction des PAEE (plans d'aménagement d'embellissement et d'extension). Selon Hakimi¹² (2002), ces plans sont porteurs de nouvelles conceptions de la ville, comme l'opposition entre la ville historique et son extension, la pratique du lotissement, la règlementation et l'importance donnée à la circulation. C'est dans ce cadre précis de production, conformément aux doctrines de l'urbanisme moderne et son application en tant que politique urbaine, que furent élaborés pour la ville de Blida des plans d'urbanisme (Deluz La Bruyère, 1988).

Plan Danger en 1935

Joëlle Deluz La Bruyère (1988), dans ses travaux sur la ville de Blida, souligne que le Plan Danger développe une croissance modérée tenant compte du noyau et des voies principales voir structurantes de la ville (Deluz La Bruyère, 1988 : 204). Des extensions périphériques sont prévues sur ces voies comme celle qui relie Blida avec la ville d'Alger, la voie vers la Chiffa, et l'avenue de la Gare. Cette dernière est limitée par une rocade nord reliant les centres secondaires de Joinville (l'actuel Zabana), Montpensier (l'actuel Benboulaid). Ce plan traduit un urbanisme de voirie qui sera repris avec force dans l'étude ultérieure de Tony Socard.

¹¹ Voir l'article de Zohra Hakimi 2002. « Du plan communal au plan régional de la ville d'Alger (1931-1948) ». Lien : <https://journals.openedition.org/labyrinthe/1493>

¹² Idem

Plan Socard en 1953

Selon Deluz La Bruyère (1988), cette étude s'appuie en partie sur l'étude précédente en ce qui concerne notamment le maintien de l'axe de la Gare mais en donnant plus d'importance à la RN1 ainsi qu'aux rocade. Un certain nombre de principes apparaissent dont certains ne seront pas remis en cause ultérieurement : 1. La voie Nord-Est, vers Alger, comme axe d'extension future de la ville de Blida. Notons, que cette orientation des extensions urbaines, permet de préserver le Nord-Ouest de la plaine, où se concentrent les meilleures terres agricoles de la Mitidja ; 2. La voie ferrée au nord, comme limite d'urbanisation et comme voie d'évitement de la ville ; 3. La localisation des industries dans des secteurs proches des entrées de la ville ; 4. L'intégration dans le projet d'urbanisme de petites agglomérations du piémont sud-est, Khazrouna et Ouled Yaich. Cette option d'intégration fut développée pour d'autres agglomérations du Piémont, à la période post indépendance.

Le projet est étudié pour une durée de vingt ans (1953-1973), prévoit une croissance sur la plaine avec une typologie dominante horizontale de type « villas » dans la tradition de la « ville-jardin ». D'autre part, cette croissance est fondée sur la ségrégation ethnique des quartiers renforcée dans le cas de la ville de Blida par le dualisme plaine-montagne. Dans ce sens, le Plan Socard, privilégie la croissance aisée vers la plaine au Nord, au lieu d'envisager d'urbaniser le piémont et la montagne.

Plan BCEOM entre 1957- 1960

L'auteur nous fait remarquer que le Plan BCEOM (Bureau Central d'Etudes pour les équipements d'Outre-Mer) a été la première étude effectuée en 1957 par un bureau d'études Français. Le plan est étudié dans le cadre du Plan de Constantine, s'inspire dans ses fondements de « l'urbanisme des Ponts et Chaussées » importé par la France, mais adapté à la colonie (Deluz La Bruyère, 1988 : 205). Il s'appuie sur les principes du « zoning » un concept qui s'y prête aux options ségréatives déjà exprimées en 1953, par les études du plan Socard. Parmi ses options :

1. La localisation de l'industrie au nord et au Nord-Est de la ville immobilisant plus de 200 hectares du foncier de la plaine de Mitidja ;
2. Opter pour l'habitat en hauteur dans un souci d'économie de réseaux et de densification ;
3. Donner à Blida le rôle dans la décentralisation de la région algéroise. Cette option fut reprise et reconduite dans les orientations planificatrices postindépendance, jusqu'à nos jours ;
4. Le projet d'une cité satellite à

Dalmatie (l'actuelle Ouled Yaich) ; 5. Elargir le périmètre d'intervention avec l'extension progressive de la ville vers le nord-est de la plaine, en direction d'Alger et de Beni Mered et limitation de l'espace rural un peu plus vers le nord (Deluz La Bruyère, 1988 : 205). Le plan BCEOM, reprend partiellement les orientations planificatrices précédentes, concernant notamment, les choix typologiques qui furent fondés sur la même dichotomie ségrégative : la ville Européenne dans la plaine et la ville Arabe, ville des pentes dans le piémont. En revanche, le plan BCEOM, émet des orientations anticipatives et innovantes, replacées dans leur contexte urbain et historique.

Plan Hanning

La proposition de Hanning pour le développement de la plaine de la Mitidja, est basée sur des considérations d'ordre géographique et pragmatique (Hakimi, 2002). La proposition retient trois pôles urbains sur la ligne des Piémonts de l'Atlas Mitidjien, à savoir : Blida, El Affroun, l'Arbaa. Ce choix est justifié par la position particulière de ces pôles urbains sur un réseau viaire national irriguant l'intérieur du pays. D'autre part, la ville d'Alger devait se développer dans la direction Est et cette orientation envisageait la préservation du foncier agricole.

Plan de Constantine

Parmi les objectifs du Plan de Constantine, il y a lieu de souligner l'objectif commun de la préservation des terres agricoles de la Mitidja. A titre de rappel, le Plan de Constantine a proposé pour la périphérie algéroise de nouveaux pôles industriels et urbains (Rouiba et Reghaïa), à l'Est de la Mitidja pour décongestionner la Capitale. Mais l'exode rural, attiré par l'emploi généré par ces nouveaux pôles industriels, a abouti à une extension de l'habitat autour, et n'a pas pu empêcher l'extension et l'urbanisation de la plaine. La Mitidja est devenue une zone stratégique qui attire la population à s'y établir pour les activités économiques qu'elle offre (Deluz La Bruyère, 1988). Force est de constater qu'actuellement, dans le cadre de la décentralisation de la région d'Alger, c'est Blida qui reçoit les grands programmes de logements pour caser l'excédent de population de la région d'Alger.

Pour le cas de la ville de Blida, le plan de Constantine 1957, préconise un projet de cité satellite à Dalmatie (l'actuelle commune d'Ouled Yaich), situé au Nord Est de Blida. Cette proposition est d'actualité, puisqu'à présent, dans le cadre du regroupement communal, la commune d'Ouled Yaich reçoit dans le cas de report d'urbanisation, les grands programmes d'habitat ainsi qu'une partie du dispositif administratif de Blida chef-lieu.

Aussi, il est particulièrement intéressant de souligner que dans le cadre du Plan de Constantine, le Plan BCEOM pour la ville de Blida, a émis dès les années 1960, l'orientation en faveur de la densification urbaine et l'habitat en hauteur dans un souci d'économie de réseaux. Cette orientation avant-gardiste a été reprise cinquante ans après, par les instruments d'urbanisme PDAU et POS de la période post-indépendance. En effet, le PDAU intercommunal 2010 de Blida et sa révision en 2015, prônent l'alternative de la densification urbaine et la hausse des droits de construire (COS/CES), comme outils pour contrer les extensions urbaines et l'étalement urbain sur la plaine de la Mitidja.

VIII-1.3.2. Croissance de Blida sur la plaine de la Mitidja : Période post indépendance

- Le Plan d'Urbanisme Directeur : (PUD 1978- 1980)

Dès la première décennie qui a succédé à l'indépendance du pays, la densification de la périphérie s'est mise à l'œuvre. Des quartiers nouveaux d'habitat informel, se sont érigés sur les terrains communaux mais aussi, une urbanisation planifiée de vastes lotissements ayant occupé particulièrement les parties nord-ouest de la ville. La croissance de la ville s'est accentuée avec les cités d'habitat collectif des ZHUN de Ouled- Yaich, les emprises industrielles au nord et au nord-est ainsi que la zone universitaire. Cette occupation s'est faite sur la plaine, sur des terres à excellentes potentialités agricoles phagocytant les localités limitrophes. Ces dernières font partie du tissu urbain global et contribuent à son hétérogénéité et aux difficultés d'appliquer un développement cohérent à l'ensemble. Ces difficultés sont accentuées notamment en 1984, par le découpage administratif¹³ en communes distinctes ; d'où un problème de coordination accru.

La planification post-indépendance s'est concrétisée par le biais du PUD. Ce dernier reprend dans ses fondements, certains principes du projet Socard de 1953 et d'autres, du projet BCEOM de 1957-1960 de la période coloniale, sans remettre en question les options principales de l'un et de l'autre. Le PUD préconise : 1. L'extension vers le nord-est, évoquant les contraintes multiples du piémont au sud, les emprises militaires, les zones industrielles et

¹³La ville de Blida est érigée en commune de plein exercice le 13/04/1848. Elle comprenait quatre secteurs : Joinville, Montpensier, Dalmatie et Beni Mered.

Beni Mered fut séparé de Blida et érigée en commune de plein exercice en 1873.

En 1858, deux autres communes furent créées : Bou Arfa et Chréa. Après l'indépendance, les trois communes : Bouarfa, Chréa et Beni Mered furent rattachées à Blida en 1963. En 1974, Blida est devenu chef-lieu de wilaya après avoir été jusqu'à cette date chef-lieu de daïra dépendant de la wilaya d'Alger. En 1984, Blida fut divisée en cinq communes : APC Blida centre, APC Ouled Yaich, APC Bou Arfa, APC Beni Mered et l'APC de Chréa.

les terres à haut rendement agricole de la Mitidja, au Nord et au Nord-Ouest ; 2. Reconduire le concept « zoning » et son application dans les zones homogènes : habitat, grands équipements, industrie ; 3. La prévision de différents programmes de logements et d'équipements ; 4. Développer des zones industrielles avec 200 hectares supplémentaires à Beni Mered, au Nord sur la Plaine de la Mitidja ; 5. La création de la ZHUN.1 à Ouled Yaich (ex. Dalmatie) ; et projection de la ZHUN.2 sur le foncier agricole (les Orangeries de Blida), au Nord Est de la Mitidja ; 6. Développer le réseau routier et construire des rocales nord- sud.

Notons que le PUD des années 1980, reconduit dans ses options les «partis» pris des anciennes études coloniales, à savoir l'extension vers le Nord-Est, tournant le dos aux piémonts. L'occupation s'est faite sur la plaine, sur des terres à excellentes potentialités agricoles. Le zoning, un concept, en cours dans les études urbaines récentes, et son corollaire les modèles typologiques et procédés constructifs importés types grands ensembles industrialisés. Durant cette période, de nombreuses réalisations licites et illicites ont mobilisé de grandes assiettes foncières et ont complètement changé la physionomie de la ville. La politique urbaine adoptée, se caractérisait par une gestion centralisée et linéaire où l'Etat était à la fois décideur, réalisateur et contrôleur. Ceci a engendré des incohérences entre la programmation sectorielle et l'aménagement spatial favorisant ainsi une expansion urbaine démesurée (Saidouni, 2000). Le tout planifié montre ses limites, l'Etat décide alors, en 1990 d'engager d'importantes réformes politiques et économiques. Sur le plan des politiques urbaines, l'option prise est la décentralisation et le transfert de certaines compétences en matière de gestion urbaine et de l'urbanisme en particulier à travers de nouveaux instruments d'aménagement de l'espace tels que le PDAU et le POS.

- **Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : (PDAU 1989-2004)**

La politique de planification s'est renforcée dans les années 1990, et les dispositions prises dans le cadre de cette politique se résument en deux points : une orientation territoriale qui devait fixer la population dans les campagnes, freiner l'exode rural vers les villes de la Mitidja, et une orientation locale propre au territoire de la plaine de la Mitidja qui avait pour objectif en premier lieu la préservation des terres agricoles et la réduction de la pression démographique¹⁴. En 1988, les autorités de la wilaya de Blida ont lancé la révision du PUD

¹⁴ Pour plus de détail voir Hadjiedj (1994). « Le grand Alger - activités économiques : problèmes socio-urbains et aménagement du territoire » OPU, Alger, 184 p.

du grand Blida qui a été reconverti suite à sa restructuration en PDAU et en POS (plan d'occupation du sol). L'étude du PDAU menée par l'URBAB (Centre d'Etudes et de Réalisations en Urbanisme de Blida) a démarré en 1989 avec des prévisions sur une durée de 15 ans, amorçant une réflexion et des dispositions tendant à promouvoir le rééquilibrage et le redéploiement du tissu urbain. Il a également pris en charge la programmation d'infrastructures structurantes fondamentales et il a arrêté un périmètre et des secteurs d'urbanisation plus adéquats aux nouveaux objectifs de développement urbain et ce, à travers la prise en charge des disponibilités foncières. Les objectifs généraux du PDAU se résument par la réalisation de l'intérêt général, par la programmation des infrastructures et des équipements collectifs ainsi que l'identification des terrains nécessaires à leur localisation, et la prévision de l'urbanisation future et de ses règles. Les PDAU sont tenus par des études de révisions en application des dispositions de la loi 90-29. A ce titre, les options du PDAU se résument comme suit : 1. Mobiliser des réserves foncières communales pour l'utilité publique et l'occupation rationnelle du sol ; 2. Sauvegarder les terres fertiles de la Mitidja ; 3. Eradiquer l'habitat précaire ; 4. La prévision de différents programmes de logements et d'équipements.

Cependant, il est à noter qu'une partie de la réalisation des programmes de logement, s'est faite sous forme de lotissements d'habitat individuel. Ces lotissements communaux des années 1990, furent réalisés sur les pépinières de la commune, réputées pour leur foncier hautement agricole, situées sur la plaine-Mitidja Nord-Ouest. Notons que cette partie de la Mitidja, a été préservée de l'urbanisation dans les plans d'urbanisme de la période coloniale en raison de la zone militaire.

Le PDAU a fait l'objet de plusieurs révisions, faisant état de consommation excessive et précoce du foncier. Ce dernier, n'atteint même pas le moyen terme. Le PDAU révisé (2009-2015), préconise dans ses grandes lignes : 1. La préservation du foncier agricole ; 2. L'éradication de l'habitat précaire ; 3. Des infrastructures routières et des équipements d'accompagnement ; 4. Développer le transport urbain et suburbain ; 5. Désenclaver la partie sud de la ville (Piémont) ; 6. Créer des centres périphériques à long terme.

Parmi toutes ces études, les propositions des POS, ont préféré l'aisance d'implantation et d'extension sur la plaine et l'urbanisation de la périphérie. Nous y reviendrons avec plus de développement dans le chapitre suivant.

Au terme de cette étude, cette lecture analytique nous a permis de situer les options principales des différents plans d'urbanisme allant des PUD aux PDAU et POS, actuels par rapport aux différents projets d'urbanisme et de développement de Blida et de la Mitidja, durant la période coloniale à nos jours. En récapitulant, l'étude montre que tous les plans d'urbanisme précédents avaient en commun un objectif de départ, celui de la maîtrise de l'urbanisation autour de la plaine de la Mitidja. D'autre part, la succession de projets sur la ville et les anciennes études urbaines sont porteuses d'options souvent reprises et actualisées dans les études urbaines postcoloniales et récentes. Le Plan BCEOM est illustratif pour le cas de la ville de Blida. Cette étude a émis entre 1957 à 1960, des orientations pionnières en matière de densification des tissus urbains constitués. Replacées dans leur contexte urbain et historique, les orientations du plan BCEOM ont privilégié la densité et l'économie de réseaux et de densification alors que le problème de la raréfaction de la ressource foncière ne se posait pas encore à l'époque. Cette orientation a été reprise cinquante ans après, par le PDAU intercommunal 2010 et sa révision en 2015. Ces instruments d'urbanisme en vigueur, prônent l'alternative de la densification urbaine et l'augmentation de la constructibilité dans les tissus urbains constitués de la ville de Blida. Cette orientation en vigueur, se veut une alternative à l'urbanisation effrénée, le mitage du foncier agricole et l'étalement urbain sur la plaine de la Mitidja.

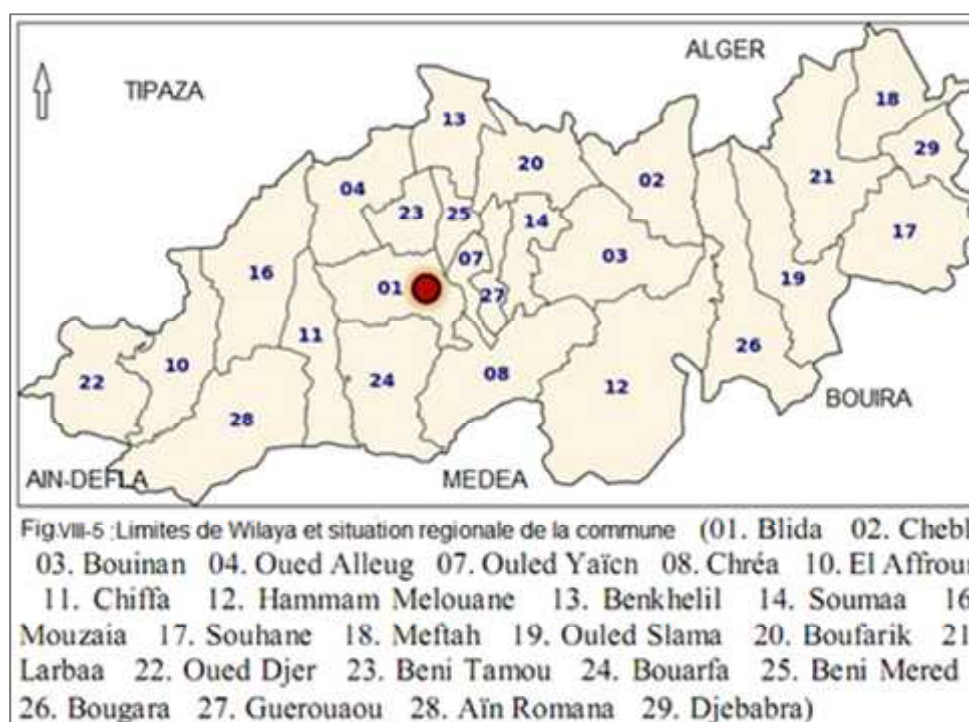
D'autre part, la même étude a prévu pour Blida un rôle dans la décentralisation de la région Algéroise. Cette option fut reprise et reconduite dans les orientations planificatrices postindépendance où, l'agglomération de Blida accueille souvent les grands programmes de logements pour caser l'excédent de population de la région d'Alger. Ceci s'est accentué avec la politique des villes nouvelles comme c'est le cas de Bouinan. Par ailleurs, le Plan BCEOM de la période coloniale, prévoit un projet d'une cité satellite à Dalmatie (l'actuelle commune d'Ouled Yaich). Cette orientation a été reprise dans les études urbaines récentes, qui préviennent dans le cadre de l'intercommunalité, la commune d'Ouled Yaiche comme ville satellite pour effectuer les reports d'urbanisation que Blida chef-lieu de wilaya n'est plus apte à accueillir, vu la rareté du foncier urbanisable et surtout son indisponibilité.

Malgré les orientations du dispositif législatif et la planification par le biais de ses instruments d'urbanisme pour maîtriser l'urbanisation autour de la plaine de la Mitidja, l'artificialisation croissante des sols et les extensions urbaines mettent en danger les espaces naturels et agricoles. L'urbanisation effrénée et l'usage abusif du sol a eu des répercussions

sur le gaspillage et la dilapidation du foncier public et le foncier agricole (CNES, 2004). Dès lors, le dispositif législatif, les études et les instruments d'urbanisme élaborés ne semblent pas constituer des outils de référence pour endiguer le processus de consommation et de dilapidation de la ressource foncière en vue de préserver les terres fertiles de la Mitidja. Nous y reviendrons plus en détail dans les paragraphes suivants pour illustrer d'autres dysfonctionnements inhérents au processus de gestion et d'usage du foncier comme facteurs majeurs d'altération de l'urbanisation durable de nos villes.

VIII-2. Blida dans son territoire : présentation du site d'investigation

La wilaya de Blida se situe dans la partie nord du pays, dans la zone géographique du Tel central. Elle est limitée au nord par la wilaya de Tipaza et la wilaya d'Alger, à l'ouest par la wilaya d'Ain Defla, au sud par la wilaya de Médéa et à l'Est par la wilaya de Boumerdes et de Bouira. Elle s'étend sur une superficie de 1482,8 Km² (PDAU, 2010), (Figure VIII.5).



VIII-2.1. Les territoires de l'agglomération Blidéenne

Le territoire de Blida (Figure VIII-6) a une situation stratégique entre le Sud et le Nord, l'Est et l'Ouest du pays par la convergence des principales voies de communications (autoroutes Est-Ouest, Route N°1 de Médéa en provenance du Sud-Ouest et la Route de Tablat en provenance du Sud-Est du pays ainsi que la voie de chemin de fer. L'aire urbaine de Blida est aujourd'hui assimilée au pôle urbain central, véritable axe d'attraction et d'organisation de l'agglomération; aux couronnes périphériques formées des communes limitrophes, Ouled Yaich, Béni-Mered et Bouarfa (PDAU, 2004 et 2010). La position géographique du Grand Blida dans l'armature urbaine de la wilaya et le rôle qu'il joue en tant que chef-lieu de wilaya, renforce son attractivité sur les populations des autres communes et même des autres wilayas.



Figure VIII-6 : Le territoire de la ville de Bida.
(Source : archive communale de Blida)

VIII-2.2. Occupation des sols au niveau du territoire Grand Blida

Le Grand Blida couvre quatre communes : Blida chef-lieu de wilaya, Bouarfa, Ouled Yaich et Beni Mered. D'une superficie totale d'environ 16332 ha, le grand Blida est réparti en zone urbaine de 4312 hectares et une surface agricole de 3991 hectares ainsi qu'une zone montagneuse de 8029 hectares. Cette répartition spatiale du territoire montre les limites

restreintes de l'espace urbanisé comparées à l'espace global du territoire (PDAU, 2010), (Figure VIII-7).

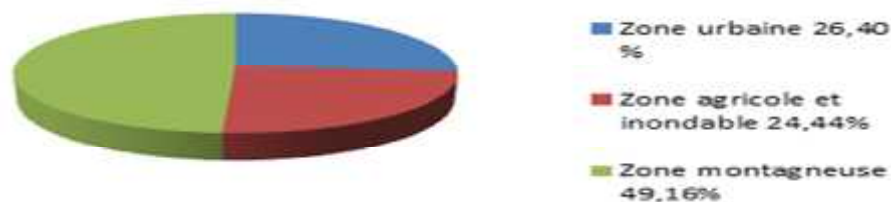


Figure VIII-7 : Occupation des sols au niveau du territoire Grand Blida. Source PDAU 2010.
Mise en forme : Auteur

Ce dernier est composé au sud, par les montagnes de l'Atlas Blidéen difficilement accessible à l'urbanisation du fait des pentes très raides qui le caractérisent et au Nord, par la plaine riche de ses terres agricoles ainsi que de nombreux cours d'eau et zones inondables. La zone urbaine représente le ¼ de la superficie totale du grand Blida. La zone urbaine est composée de l'habitat avec prédominance, d'équipements, de zones militaires et de zones d'activités industrielles. Nous relevons également la part importante du foncier agricole 20,75% et le foncier naturel (parc et forêt) 41,77%.

D'après le tableau ci-dessous on remarque que 33,60% de la surface totale est occupée par les terrains agricoles, le piémont, les forêts ainsi que les zones inondables. Dans la zone urbaine, les zones militaires et industrielles comptent environ le 1/4 de la surface de la zone urbaine.

Tableau VIII-2 : Occupation du foncier urbain au niveau du grand Blida (Blida, Ouled Yaich, Béni- Mered et Bouarfa). Source : PDAU 2010

Désignation		Surface (ha)	%
Zone urbaine	Habitat	2052	12,56
	Equipement	643	3,93
	Zone militaire	850	5,20
	Zone industrielle	191	1,16
	Zone d'activité		
	Terrains affectés	576	3,52
	Total	4312	26,40
Terrains agricoles		3390	20,75
Piémont		1218	7,45
Parc + Forêt		6811	41,77
Zone inondable		601	3,67
Total		16332	100

On en déduit que les contraintes aussi bien naturelles qu'artificielles, contribuent à la limitation du foncier urbanisable de la zone urbaine. Cet état de fait doit inciter les politiques urbaines à prendre des mesures de densification dans une approche durable basée sur la rationalisation et l'intensification de l'usage du foncier et le respect des caractéristiques intrinsèques du site.

- **La commune d'Ouled Yaich**

La commune d'Ouled Yaich forme une continuité urbaine avec le Grand Blida. Elle étend son influence sur les communes avoisinantes par les offres de services qu'elle possède. Cette commune se subdivise en deux zones distinctes : La zone urbaine et la zone montagneuse. La surface de la zone urbaine de superficie 972 hectares (PDAU, 2010), soit 50,3 % l'occupation des sols, se caractérise par une prédominance de l'habitat collectif des années 1980, réalisé en ZHUN selon les disponibilités foncières, offertes par le site. La zone montagneuse couvre une superficie importante de 961 hectares, soit de 49,7 % (PDAU, 2010).

- **La commune de Bouarfa**

La commune de Bouarfa est limitée à l'Ouest par l'Oued Chiffa, elle draine les eaux des sous bassins versants qui se situent sur le flanc Nord de l'Atlas Blidéen. Au Nord et à l'Est, elle est limitée par Oued Sidi El Kébir, au Sud par la limite de la Wilaya Blida-Médéa. La commune de Bouarfa d'une superficie de 7180 hectares, se développe selon trois entités distinctes : la zone urbaine, la zone de la plaine et la zone montagneuse (PDAU, 2010).

La surface de la zone urbaine est de 327 hectares, soit 4,38%. Elle est caractérisée par des terrains assez accidentés où les pentes dépassent les 15 % à 20 %, avec des glissements ainsi que des sous bassins versants qui drainent les eaux de ruissellement. Les équipements, les services et commerces, sont localisés sur l'artère principale qui commence du pont de Sidi Yacoub jusqu'à l'Oued Bouarfa à l'Ouest. Une deuxième zone urbaine est localisée au niveau de l'agglomération secondaire, cité Driouèche qui a un potentiel de réserves foncières apte à l'urbanisation. Cette agglomération se situe sur la berge de l'Oued Sidi El Kébir, elle est distante de 3,5 kilomètre reliée au chef-lieu de commune par une voie importante qui longe tout le parcours qui existe entre les deux agglomérations. La zone de la plaine se situe à la périphérie de la Cité Driouèche, elle représente que 6,14 %, alors que la surface de la zone montagneuse est de 89,30 %, elle caractérise le territoire de Bouarfa.

- **La commune de Beni Mered**

La commune de Béni-Méred s'étend sur une surface totale de 1482 hectares (PDAU, 2010). Cette étendue du territoire est traversée par l'autoroute Est-Ouest qui représente un vrai évitement du Grand Blida. Elle draine tout le trafic surtout les poids lourds qui représentent un problème noir à la ville de Blida. Ainsi elle est traversée par la ligne chemins de fer Blida-Alger, elle est limitée à l'Est par l'Oued Béni-Mered, à l'Ouest par l'Oued Béni-Azza.

La surface communale est répartie en deux zones distinctes : la zone urbaine et la zone de plaine. La surface de la zone urbaine est de 578 ha, soit 39 % de la superficie totale (PDAU, 2010). Elle est composée de plusieurs entités distinctes par leurs caractères et les activités qu'elles comportent. Le noyau ancien occupé principalement par de l'habitat individuel de type colonial et les équipements de première nécessité. Le sud-ouest, est occupé par l'habitat collectif avec quelques équipements d'accompagnements, qui rentre dans l'étude du POS de Diar el Bahri. Le reste est occupé par une installation industrielle (BCL), au nord-ouest et des activités aux alentours de la gare de Beni Mered au Sud. La commune de Béni-Mered a une seule agglomération secondaire (Hay Kritli) qui couvre un parcours de 1,5 km de la ville de Béni-Mered occupée principalement par de l'habitat individuel organisé ou spontané. Quant à la zone de la plaine, elle représente 904 hectares, soit de 61 %. La zone agricole offre plusieurs types de produits agricoles et abrite une partie importante de la population éparsée et la population agglomérée (Hay Kritli). Le POS Diar El Behri, a nécessité 80 hectares pour la réalisation d'un nombre très important de logements et d'équipements.

Dans le groupement communal du Grand Blida, Blida est une commune et chef-lieu de wilaya qui culmine le plus de superficie de la riche plaine de la Mitidja, vu que c'est au niveau de Blida, que la plaine s'élargie le plus (Figure VIII-1). Dans la présente recherche, notre travail d'investigation s'est porté particulièrement sur Blida, pour illustrer la problématique de croissance des villes de la Mitidja. Ces dernières sont situées au pied de la montagne et du piémont, à l'image de la ville de Larbaa, oued slama, Souhane, Bougara, Bouinan et Bouarfa (Figure VIII-5).

A l'instar des villes de la Mitidja et de leur problématique de croissance, la ville de Blida se trouve entravée par des considérations d'ordre physique (montagne et piémont de 656 hectares au Sud) et économique, du fait de sa position au cœur de la Mitidja (foncier agricole de 2634 hectares au Nord). Cette dernière constitue un réservoir agro-alimentaire d'importance nationale qu'il convient de préserver (loi 01-20, art. 49). Or, la tendance

cautionnée par les pouvoirs publics a été celle d'un étalement, principalement sur la plaine au Nord, en raison de l'aisance d'implantation comparée à la difficulté d'ordre économique et technique que causeraient l'urbanisation des piémonts et la montagne au Sud.





VIII-2.3. Blida, une ville de la Mitidja : un réservoir de foncier agricole d'importance nationale

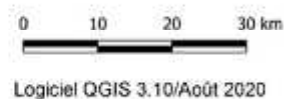
Elle se trouve au pied du versant nord de l'Atlas tellien et s'étale jusqu'à la lisière sud de la plaine de la Mitidja. Blida est l'articulation entre la Mitidja orientale et la Mitidja occidentale qui s'agencent de part et d'autre sur l'axe Blida – Alger. La wilaya de Blida est considérée comme la capitale de la Mitidja ; elle représente, selon l'Agence Nationale des ressources hydrauliques (ANRH, 2013), 30% de la production nationale en produits agrumicoles dont elle approvisionne le marché national. Cette dernière constitue un réservoir agro-alimentaire à l'échelle nationale, qui renferme plus de 44% des agrumes du pays. La ville de Blida est située à 50 Km de la wilaya d'Alger, limitée au Sud par la grande chaîne de montagne de l'Atlas Blidéen ainsi que par la wilaya de Médéa et la commune de Chréa. Au Nord, par les communes d'Oued El Alleug et de Béni-Tamou, à l'Ouest par la commune de la Chiffa et à l'Est par les trois communes de Boufarik, Guerrouaou et soumaa (Figure VIII-5 et VIII-8).



Figure VIII-8: La ville de Blida dans le territoire de la Mitidja
Source: Schéma Directeur d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine d'Alger/Janvier 2010, (Mise en forme : auteur, 2020)

Légende

-  Localisation de la wilaya de Blida (Préfecture)
-  Localisation de la commune de Blida
-  Plaine de la Mitidja
-  Découpage administratif de la wilaya de Blida



La Mitidja se situe entre deux structures montagneuses. Le bourrelet Sahélien, la sépare du littoral vers le Nord et la chaîne de l'Atlas tellien au Sud. Il comprend environ une superficie totale de 1400 km²

La zone de l'Atlas Blidéen et le piémont: La partie centrale de l'Atlas culmine à 1 600 mètres. Les pentes très fortes (supérieures à 30%) sont sujettes à une érosion intense, là où la couverture forestière fait défaut. Seul le piémont, d'altitude variant entre 200 et 600 mètres, présente des conditions plus ou moins favorables à un développement urbain mais aussi agricole.

La commune a subi plusieurs découpages administratifs (1848-1963-1974-1984) où la ville fut classée en 1974 chef-lieu de Daïra et chef-lieu de Wilaya.

Un nouveau découpage administratif fût concrétisé en 1984, où le territoire du Grand Blida fût divisé en communes (Blida, Ouled Yaich, Bouarfa, et Beni Mered).

A présent le grand Blida totalise une superficie de 16332 hectares dont 4312 hectares d'espace est urbanisé et concentre la majorité de la population dont la superficie est partagée entre la plaine fertile et la montagne. Dans le cadre du regroupement communal, le territoire de Blida est régi par un PDAU intercommunal, et compte quatre communes (Blida, OuledYaich, Bouarfa, et Beni Mered).

VIII-2.4. Occupation des sols dans la commune de Blida

La commune de Blida couvre une surface totale d'environ 5737 hectares, d'un nombre d'habitants de 150087 habitants et d'un parc de 25145 logements (RHP, 2003). Ces superficies sont réparties à travers le territoire de la commune de Blida à savoir l'agglomération chef-lieu, les agglomérations secondaires (Sidi El Khébir-Maramen) et la zone éparses.

Pour la commune de Blida, on distingue trois zones distinctes l'une par rapport à l'autre en descendant du Sud vers le Nord, on trouve la zone montagneuse, la zone urbaine et la zone de plaine ainsi que les autres surfaces confondues.

La surface de la zone urbaine est de 2377 hectares pour l'agglomération chef-lieu et de 70 ha pour les agglomérations secondaires, soit un total de 2447 hectares et 42,65 % de la superficie totale du grand Blida. La zone urbaine renferme les grands équipements spécialisés qui offrent des services même pour les Wilayas limitrophes. L'occupation du centre urbain de Blida se caractérise par une grande densité de constructions, immeubles à usages commerciaux, bâtiments administratifs ou religieux (marché, hôtel de ville, Mosquée).

Les zones inondables qui se trouvent à l'intérieur de la zone urbaine sont caractérisées par des formes naturelles de cours d'eaux anciens qui sont secs actuellement et qui nécessitent un drainage par des études spécialisées et approfondies.

La zone de plaine (terrain agricole) est de 2634, soit 45,9 % du territoire communal. La plaine représente une partie importante de la surface totale (Figure VIII-9). Elle connaît une surface considérable, constituée de terrains agricoles à haut rendement. Les Oueds couvrent une surface importante dans tout leur parcours.



Figure VIII-9 : Occupation des sols dans la commune de Blida
Source : PDAU 2010. Mise en forme : Auteur

Quant à la zone montagneuse (piémont + forêts), elle est de 656 hectares, soit 11,43 %. Elle couvre une surface importante de la commune de Blida, elle se situe sur le flanc Nord de l'Atlas Blidéen, limitée à l'Est par l'Oued Béni Azza, à l'Ouest par l'Oued Sidi El Kébir. Ces deux cours d'eau sont parmi les plus importants de la zone, ils drainent les eaux pendant la saison pluviale de l'amont vers l'aval de la zone montagneuse.

VIII-2.5. Blida : Développement historique, forme et structure

Dans sa croissance urbaine, la ville de Blida a vu se succéder plusieurs formes d'urbanisation et la ville actuelle se présente comme un résultat d'une évolution historique. La croissance de la ville est appréhendée comme l'ensemble des phénomènes d'extension et densification pris sous l'aspect morphologique, soit à partir de leur inscription matérielle dans le territoire. L'étude de la croissance révèle les origines des transformations antérieures, elle désigne également les logiques profondément inscrites dans les territoires qui éclairent les enjeux des aménagements actuels. La lecture historique permet de saisir le processus de formation et de transformation de la ville dans une perspective dynamique de la croissance à travers la stratification des différentes civilisations ayant marqué et participer à la forme

actuelle de la ville. Trois grandes périodes sont identifiées dans le processus d'édification de la ville de Blida : Précoloniale, coloniale et post-coloniale. Chaque période présente un espace particulier avec ses caractéristiques morphologiques spécifiques :

VIII-2.5.1. Blida durant la période Arabo Andalouse et Ottomane

Allant de l'époque antique¹⁵ à l'époque Ottomane, la ville s'édifia dans la rencontre des parcours matrices nord-sud et est-ouest dans ses tracés de remparts percés de six portes¹⁶ et ses canaux d'irrigation (seguias)¹⁷, (Figure VIII-10).

La forme urbaine se caractérise par un tissu dense formé d'îlots rectangulaires et trapézoïdaux de forme allongée ; desservis par un réseau viaire hiérarchisé et ramifié, le tout articulé dans une trame cohérente. La forme en éventail de la ville est conditionnée par la configuration géomorphologique du site, le système complexe des canaux d'irrigation, devenus plus tard axes de circulation, les barrières de croissance formées par la montagne. et l'oued Sid



Figure VIII-10 : Structure urbaine de Blida à l'époque précoloniale.

Source : archives communales

¹⁵ Il n'existe aucune information fiable sur l'évolution historique de la ville jusqu'à la forme atteinte en 1825. Les descriptions de la ville faites par le Colonel Trumelet, écrites en 1887, soit 49 ans après l'occupation de la ville et 62 ans après le tremblement de terre de 1825 ne peuvent être très rigoureuses, d'autant plus que Blida avait subi un autre tremblement de terre en 1867 et que les travaux de reconstruction et modifications Françaises avaient probablement altéré la situation. Par conséquent, seules des recherches approfondies dans le tissu actuel pourraient orienter et éclairer certaines hypothèses comme celle d'une présence Romaine dans la ville, par la découverte de quelques débris et vestiges au cours d'un forage de puits à Montpensier (l'actuel Ben-Boulaid).

¹⁶ Bab Errahba, Bab el Dzair, Bab Zaouia, Bab Essebt, Bab el kebor, et Bab el khouikha.

¹⁷ Les Maures Andalous chassés d'Espagne, maîtres des techniques d'irrigation, procédèrent à la déviation de l'oued Sid El Kebir et à la mise en place d'un système d'irrigation sous forme de canaux, développés plus tard par les Français et devenus des axes rayonnants de circulation. Pour des raisons fonctionnelles (présence d'eau), l'implantation des principaux équipements de la ville : mosquée et hammam, se faisait sur ces principaux canaux.

VIII-2.5.2. Blida durant l'occupation française : La ville et les premières extensions urbaines

Avant même l'occupation intra-muros, une des stratégies coloniales fut la projection dans le milieu extra muros au nord-ouest et au nord-est de camps fortifiés¹⁸ devenus faubourgs ouvriers de la ville.

La ville coloniale, en investissant le noyau historique en 1830, s'est implantée, dans un premier temps, par superposition sur la trame préexistante (Deluz La Bruyere, 1988, p.40). Le remodelage de l'espace urbain s'est fait avec la superposition d'une trame en damier sur la trame organique de la ville et avec la consolidation des axes structurants nord-sud et est-ouest. Les tracés secondaires d'alignement se caractérisent par l'orthogonalité et le respect dans l'ensemble, de l'ancienne trame en éventail (Figure VIII-11). Les installations militaires se sont faites au Nord-Ouest, suite à des expropriations libérant 110 611 hectares, et où le recours au foncier public comme privé fut la règle (Saidouni, 2003).

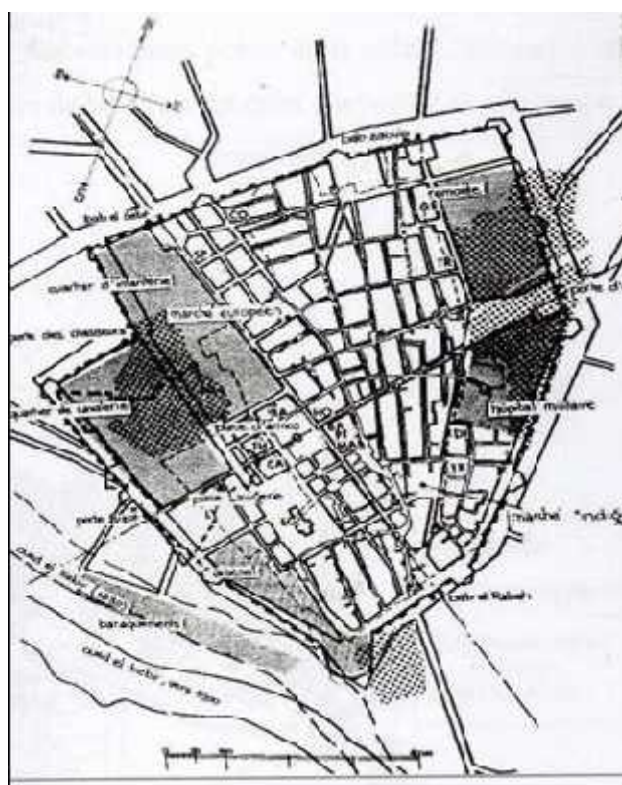


Figure VIII-11 : Blida seconde moitié du 19ème Siècle.
Source: Archives communales de la période coloniale

¹⁸ Les camps fortifiés de Joinville (l'actuel Zabana), Montpensier (l'actuel Ben Boulaid) et de Dalmatie (l'actuel Ouled Yaich).

Ces expropriations, comme l'ont mentionné Joseph Comby et Caroline Gerber (2007) en parlant des pays anciennement colonisés, ont nécessité quelques compensations aux occupants pour "apurer" la situation juridique des terrains, selon la terminologie en usage. Avec l'arrivée massive des colons sur la ville, les procédures d'expropriation se multiplièrent pour répondre à un besoin de logements. Suite à ces mesures réglementaires, des projets collectifs ont été mis en place comme la gare en 1862 et le chemin de fer en 1846 (Deluz La Bruyere, 1988, p.36). avec le rail, Blida a vu naître ses faubourgs industriels ainsi que premières extensions périphériques.

L'extension¹⁹ extra muros s'est faite après la démolition des remparts en 1926, les remparts reconvertis en boulevards périphériques (Figure VIII-12).

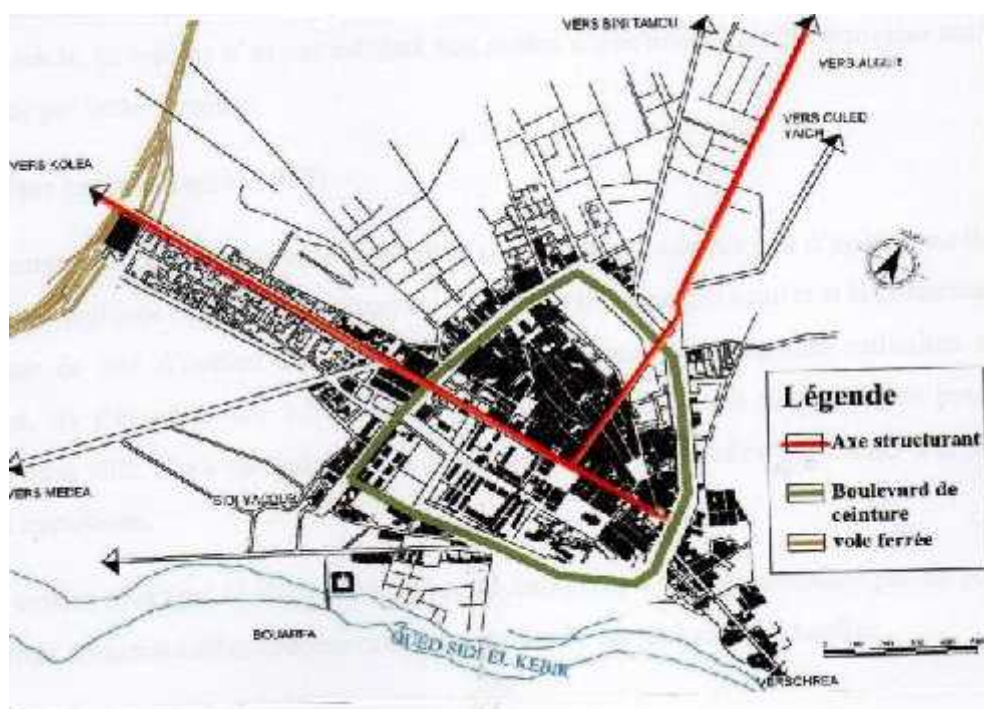


Figure VIII-12 : Croissance de la ville après 1926

Source : cartographie, archive communale, traitée par l'Auteur

¹⁹ Le PUD établi à la période coloniale à travers le projet Soccard en 1953 dont les orientations essentielles étaient : Extension vers le Nord-Est du fait des contraintes multiples (pente, montagne et les terrains militaires), l'usage du principe du zoning, développement du réseau routier, construction de la rocade Nord-Sud.

L'extension s'est faite sur plusieurs directions suivant les axes rayonnants devenus support d'urbanisation et les parcours territoriaux : le parcours territorial, celui de Koléa devint ligne matrice de croissance avec l'implantation de la gare ferroviaire en 1862 et les parcours de développement (seguias). Les contraintes du site, conjuguées à l'action coloniale par l'édification notamment des zones militaires et la voie ferrée ; ont orienté la croissance de la ville vers la plaine du côté nord-est.

Le principal moteur d'urbanisation fut le logement jusqu'en 1945 par la création de nombreux lotissements d'habitat individuel au Nord, vers la plaine de la Mitidja (Deluz La Bruyere, 1988). A partir de 1955, et avec le Plan de Constantine, les premières formes d'habitat collectif sous forme de grands ensembles, apparurent à l'image de la cité Montpensier (l'actuel Ben Boulaid), la cité les Bananiers, la cité les Rosiers et la cité les violettes. La construction de la gare en 1862 a donné naissance à un faubourg industriel qui est resté longtemps détaché de la ville. L'extension de la ville s'est faite dans une direction maintenue vers le Nord d'une façon linéaire le long des voies de communication. Une croissance en tâche par densification autour des pôles de croissance satellitaires notamment la gare, Joinville, Montpensier et Dalmatie. la partie ex. intra-muros demeure figée à cause des emprises militaires. Il est à noter que de 1940 à 1960, la croissance s'est poursuivie vers le Nord et le Nord-Est, le long de l'axe territorial vers Alger. Cette tendance d'urbanisation de la plaine s'est accentuée après l'indépendance comme le montre la figure (Figure VIII-12).

VIII-2.5.3. Période post-indépendance : Croissance urbaine effrénée et consommation foncière

Le mouvement de densification de la périphérie s'est poursuivi après l'indépendance sous la poussée de deux phénomènes : d'une part, une urbanisation illicite faite de quartiers nouveaux sur les terrains communaux dus à l'initiative individuelle, d'autre part, une urbanisation licite de zones d'habitat en lotissements, et de ZHUN (Ouled- Yaich) ainsi que de vastes superficies accordées aux zones industrielles et aux assises de l'université. Freinée par les zones militaires situées au nord-ouest, la croissance s'est faite suivant l'axe territorial nord (vers Koléa) et suivant l'axe nord-est (vers Alger). En 1990, le mouvement de croissance continua son développement vers le Nord-Est, avec une amorce vers le Nord-Ouest, par l'implantation de grands programmes d'habitat sur les pépinières communales et sur le foncier à haute valeur agricole. L'urbanisation effrénée de la ville est liée à sa proximité de la capitale. L'agglomération de Blida se trouve convoitée par Alger, pour les possibilités résidentielles, qu'elle offre à l'échelle régionale.

A l'échelle territoriale, sa proximité de la capitale, fait qu'elle se développe linéairement formant conurbations avec la wilaya d'Alger. Cette urbanisation linéaire suit les axes routiers liant les deux wilayas, sur lesquels viennent s'installer de grands ensembles industriels incitant l'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation en développement. Cet étalement se fait sur la plaine de la Mitidja au détriment du foncier agricole. En absence d'une stratégie de maîtrise foncière à la base de la croissance urbaine des deux villes, l'Atlas de la Mitidja continue à se transformer en un énorme parc urbain, métastasant progressivement les terres agricoles, causant ainsi des répercussions écologiques irréversibles.

De 2008 à nos jours, les extensions urbaines se font continuellement sur la plaine de la Mitidja, tournant le dos aux possibilités d'urbanisation qu'offrent la bande du Piémont et le mont de Chréa au Sud. Il en résulte, en plus de l'étalement sur la plaine, un phénomène de conurbation, effaçant les distinctions qui existaient auparavant entre Blida et ses communes limitrophes (Figure VIII-13).

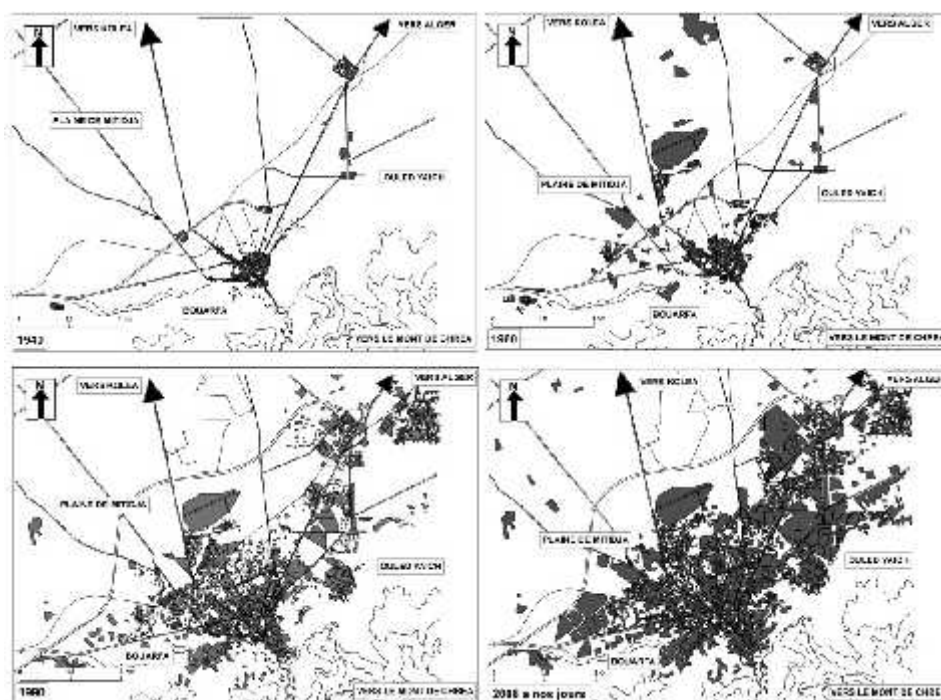


Figure VIII-13 : Croissance urbaine de Blida vers la plaine de la Mitidja
Source : Carte de l'Institut National de Cartographie et de télédétection (INCT), de 1940,1960, 1990 et 2008. PUD 1960, PDAU 2004, PDAU 2010, (URBAB).
Carte actualisée et élaborée par l'Auteur (2020).

Ces difficultés sont d'autant plus rehaussées par le découpage administratif en communes distinctes ; d'où un problème de coordination accru.

En somme, cette période, se caractérise par un élan de croissance rapide non contrôlée, présentant une certaine anarchie dans la composition d'ensemble ; mais aussi une irrationalité dans l'occupation du foncier. Au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre, la morphologie change, la structure viaire et parcellaire deviennent irrégulières et difficilement identifiables.

VIII-2.6. Blida dans la dynamique récente d'urbanisation : Problématique de développement spatial

Les possibilités d'extension du périmètre urbain de la ville sont bloquées tant au nord qu'à l'est et à l'ouest par des barrières naturelles (terres agricoles et piémonts) et artificielles comme (zones militaires, zones industrielles) ; cependant la principale contrainte est la valeur agricole du site. Les différents PDAU de Blida (1989, 2004 et 2010) font état d'une grande consommation du foncier par l'habitat tout type confondu, qui totalise les 30,27% de l'emprise totale du périmètre du chef-lieu de Blida. L'habitat spontané illicite a connu un développement intense. Les structures (A.P.C, subdivisions) supposées le contrôler se trouvant débordés par son ampleur et ne réagissent pas avec l'autorité et la fermeté nécessaire. Par ailleurs et du fait de son illégalité, l'habitat ne possède pas les infrastructures et le niveau d'équipements nécessaires. Ce n'est que depuis quelques années qu'un effort en vue de la viabilisation de ces quartiers urbains, est entrepris en parallèle avec les opérations de régularisation. Ces quartiers constituent une composante de la trame urbaine qui devrait être réexaminée en vue d'une restructuration et d'une densification ainsi que d'une meilleure intégration.

D'autre part, une urbanisation « officielle » a occupé de vastes superficies avec d'un côté la création de zones industrielles totalisant 246 hectares. S'ajoutent à celle-ci les assises de l'université de la ferme expérimentale de 242 hectares. Cette occupation s'est faite vers la plaine, sur des terres à excellentes potentialités agricoles et elle a gommé les distinctions qui existaient auparavant entre Blida et les villages périphériques tels Béni-Mered ou Ouled Yaich. (ex. Dalmatie). Ces nouveaux quartiers périphériques de la ville se trouvent pris entre deux mouvements. D'une part, l'extension du noyau de Blida vers ces villages périphériques et leurs terrains agricoles et d'autre part, les exigences de leurs propres noyaux anciens ; lesquels se trouvant en porte à faux par rapport à la nouvelle extension (cas de Béni-Mered ou Ouled Yaich) non intégrée à leur position de centre de vie de la zone ce qui les remettent en question (PDAU 2010). Les mouvements migratoires importants, l'exode rural posent à leur

tour un problème d'équilibre et de maîtrise de l'urbanisation. Une multiplication rapide des besoins en logements, équipement et en emplois s'imposent.

Face à cette problématique de double nécessité, celle de préserver le foncier agricole et celle de créer des sites d'urbanisation, il nous semble important de rappeler les contraintes d'urbanisation auxquelles la ville de Blida est exposée, pour ensuite revenir sur l'analyse des propositions exprimées dans instruments d'urbanisme.

VIII-2.6.1. Panorama sur les servitudes et les contraintes d'urbanisation

Le territoire de la ville de Blida est constitué d'un relief formé d'une manière générale par des cours d'eau en forme de lits mineurs et lits majeurs. Ces derniers occupent des surfaces importantes de zones inondables frappées par des couloirs de zones de non aedificandi. Cette situation nous interpelle quant à la présence importante de zones inondables qui pourraient être exploitées pour l'urbanisation moyennant des études scientifiques approfondies. Ce point sera développé dans le paragraphe traitant le potentiel foncier urbanisable de la ville de Blida.

Les hauteurs au Sud constituent une zone obstacle, d'abord par la présence de la chaîne montagneuse caractérisée par ses fortes pentes et sa géologie austère à l'urbanisation. D'autre part, la présence d'un parc naturel classé à l'échelle nationale ayant une réglementation spécifique.

La plaine dans la partie Nord de la ville qui forme en général le réservoir agricole à haut rendement économique. Ce territoire, dans son ensemble, est une zone irriguée de faibles pentes traversées par des cours d'eaux et des voies de communications avec des agglomérations secondaires et de l'habitat épars le long des berges des zones inondables. Sur ces zones inondables et non traitées, se développe des bidonvilles, dont le nombre est évalué à plus de 2000 logements à travers le Grand-Blida (PDAU, 2010).

Le PDAU (2010), évoque l'ensemble des contraintes d'urbanisation de Blida, qui peuvent être résumées comme suit :

– **Le foncier agricole à haut rendement**, fait l'objet de consommation d'une manière souvent abusive. Pour préserver ce réservoir agricole à caractère national, il est nécessaire d'établir une stratégie agricole d'un haut niveau et d'interdire tout équipement incompatible avec le caractère et la vocation agricole.

– **Les hauteurs au Sud**, une zone qui représente un obstacle à la réalisation de grands projets d'habitations ou d'équipement à cause de la formation géologique et hydrogéologique, les pentes, les bassins versants, les forêts, et le parc national.

- **Les terrains militaires**, sont localisés dans les parties centrales et péri-centrales, sous forme de vastes emprises bâties, entourées de murs de clôture en rupture avec la continuité urbaine. Ces terrains ont un statut particulier et leurs affectations sont spécifiques. Ils constituent actuellement un obstacle pour le renouvellement urbain de la ville.

- **Les zones Industrielles**, occupent d'une façon sporadique la ville et consomment de grandes emprises foncières. Actuellement, elles sont englobées par l'urbanisation, et constituent une rupture dans l'organisation spatiale de la ville.

- **La nature juridique privée des terrains**, est prépondérante dans les parties péri-centrales de la ville et constitue dans l'état actuel des choses, une contrainte considérable à l'urbanisation.

- **La zone universitaire**, de superficie 273 hectares, elle est située à l'Est de la grande ville de Blida. Cette grande étendue empêche la ville de s'étendre vers la partie Nord-Est d'Ouled-Yaich.

- **Les servitudes**, concernent les infrastructures routières, l'autoroute (Est-Ouest), des routes nationales, du gazoduc au Nord de la ville, les chemins de fer, l'aérodrome de Boufarik et celui de Blida, les forêts, les cimetières, les zones inondables et les zones de carrière.

- **Les pentes et glissements**, caractérisent le piémont et la partie Sud du grand Blida. Les pentes, les couches géologiques qui forment ces étendues en font des zones instables, propices aux glissements et aux éboulements de terrains.

La phase I du PDAU, souligne que la construction géologique et le relief, montrent que qu'une partie du piémont est constituée de schiste, d'argile et de marne. La construction géologique du piémont, surtout sur la partie Trab Lahmar et Ouled Yaich, soulève l'instabilité du site et le mouvement continu des zones vulnérables risquant l'éboulement ou le glissement de terrains. Cette constitution pousse la commune vers une réticence de toute extension éventuelle de la ville sur sa partie Sud. En plus, l'ensemble du territoire est fragile, il est exposé à un certain nombre de catastrophes naturelles, dont nous citons les plus récurrentes et connues historiquement tels que le séisme²⁰ les glissements de terrains et l'inondation.

- **Les catastrophes naturelles**, sont des contraintes à considérer. Parmi les catastrophes auxquelles les villes méditerranéennes se trouvent confrontées, il y a lieu de citer le changement climatique, les catastrophes industrielles, les incendies, et les inondations. Blida s'expose aux inondations, du fait de sa situation géographique sur un cône de déjection à

²⁰ Région à forte sismicité, est classée en zone III d'après le Règlement Parasismique Algérien (RPA 99 version 2003).

faible portance. Elle fait aussi face au danger capital du séisme vue qu'elle est classée zone III d'après le Règlement Parasismique Algérien (RPA 99 version 2003). Considérée comme région à forte activité sismique, Blida se situe au sud du bassin sismogène de la Mitidja, où une importante faille active, bien visible entre les localités de Bouinan et de Soumaa a été mise en évidence et qui atteste par le passé à l'origine de plusieurs séismes destructeurs (CRAAG, 2005). L'histoire urbaine reprise par le colonel Trumelet de la ville en 1887, atteste une série de tremblements de terre ayant frappé la ville celui de 1760, 1770 et dont le plus meurtrier selon les archives de la période ottomane, est celui de 1825 causant dommage à plus de 90% (Trumelet, 1887).

- Les zones inondables de la ville, se localisent dans la partie sud du Grand Blida (PDAU, 2010). La zone avec son relief accentué sur les versants des flancs Nord de l'Atlas Blidéen, est traversée du Sud au Nord par trois principaux cours d'eaux (Oued Sidi-El-Kébir, Oued Béni-Azza et Oued Béni-Mered). Nous constatons sur les berges de ces oueds la présence des bidonvilles installés d'une manière illicite, abusive et sans contrôle. La présence des bidonvilles est aussi observée sur l'étendue du Grand Blida, intégrant des zones urbaines. Ces constructions illicites occupent une superficie très importante, surtout le long des berges des zones inondables. Cette situation ne cesse jusqu'à ce jour de s'amplifier sur la zone des piémonts et les zones périphériques et même sur la zone éparse agricole. Cette réalité de constructions abrite une population importante et le nombre de bidonvilles est évalué à plus de 2000 logements à travers le Grand-Blida (PDAU, 2010).

Par ailleurs, les principaux cours d'eaux drainent les eaux des bassins versants, situés au Sud de la ville du Grand Blida. Les oueds qui traversent le Grand Blida du Sud au Nord sont importants d'un point de vue surfacique ; notamment oued Sidi-El-Kébir qui est à l'origine de la fondation de la ville. Il s'étend sur des centaines d'hectares, avec une largeur dépassant en moyenne les 400 mètres. En drainant toutes les eaux pluviales et dans des meilleures conditions, on peut récupérer de grandes surfaces sur les deux berges. Il est donc primordial d'entreprendre des actions particulières, tel le recalibrage des berges jusqu'à l'oued Chiffa, pour permettre des aménagements appropriés (PDAU, 2010).

Un état des lieux sur tout le territoire du Grand Blida, permet de constater la situation des berges des oueds et les cours d'eau qui sont restés à l'état naturel. Un travail de terrain s'avère utile pour mieux valoriser les constats réels en ce qui concerne l'aménagement des berges. Le but est de diminuer l'étendue de la zone inondable d'une part et voir dans quelles mesures il

est possible de récupérer des terrains sur tous les oueds qui traversent le Grand Blida. Ceci permettra d'injecter des projets de petites zones d'activités d'autre part.

L'ensemble du territoire est fragile, il est exposé à un certain nombre de catastrophes naturelles, dont nous avons cité les plus récurrentes et connues historiquement tels que le séisme, l'inondation, et les glissements de terrains. À côté de ces contraintes naturelles, le territoire de Blida est exposé à des contraintes artificielles, qui bloquent sa croissance, telle que la nature juridique du foncier, les servitudes, les zones industrielles et militaires.

Par ailleurs, Blida est un grand centre administratif, industriel, commercial, militaire, universitaire, sportif, et sanitaire. De ce fait elle requière une attention particulière pour sa protection contre les phénomènes naturels.

Dans un contexte de rareté du foncier urbain, il nous semble important que les politiques urbaines se concentrent sur les possibilités de récupération des sols inondables pour l'urbanisation. Ces derniers représentent des superficies importantes qu'il convient de prendre en charge. Cela demanderait certes, un savoir technique de haut niveau et des moyens financiers. En se penchant sur la question, et à travers la recherche documentaire, on a pu constater que l'expérience des pays développés quant à la prise en charge des zones inondables et la gestion des risques²¹ est instructive. Ces expériences étrangères montrent que les zones inondables peuvent être prises en compte dans l'aménagement urbain. Il s'agit d'apporter des solutions techniques et spécifiques d'assainissement pour assurer l'extension urbaine sur ces sites. De ce fait, les communes responsables de l'urbanisation, se tournent vers des alternatives plus durables en réduisant ainsi la vulnérabilité de leur territoire. Leurs politiques urbaines, par le biais de la planification intègrent le risque en instaurant un cadre législatif²² et réglementaire adéquat, à développer de nouvelles techniques et à sensibiliser le public. De ce fait, les sites à risque d'inondation pourraient constituer un potentiel foncier pour l'urbanisation. Cette thématique pourrait être plus approfondie et pourrait faire l'objet d'une recherche ultérieure.

VIII-2.6.2. Mutations démographiques : caractéristiques et évolutions

Cette analyse est essentiellement basée sur les données de l'ONS (Office National des Statistique) RGPH 87-98, actualisées et complétées auprès des services de la commune et la

²¹ Voir document d'Helga-Jane Scarwell, Guillaume Schmitt, Pierre-Gil Salvador (2014). « Urbanisme et inondation : outils de réconciliation et de valorisation ». Publié par Presses Univ. Septentrion, 368 pages.

²² En France, le PPR (plan de prévention des risques) est l'outil juridique privilégié de la prévention, les réformes de lois, dont les plus récentes, les lois Barniers 1995, Bachelot 2003 et Grenelles 2010 pour certaines villes du Sud-Ouest de la France comme Toulouse, Dax et Carcassonne.

wilaya (DPAT). D'après le dernier recensement (RGPH, 2008), l'évolution de la population du Grand Blida a atteint 251658 habitants en 1998, soit une augmentation de 59225 habitants, avec un taux de croissance démographique de 2,47%, qui reste assez élevé en comparaison avec la moyenne observée au niveau national 2,16%.

En revanche, la population de la commune de Blida a enregistré une baisse dans l'accroissement de sa population par rapport aux taux d'accroissement de la population enregistrés par les communes limitrophes Ouled Yaich, Beni Mered et Bouarfa formant groupement communal. L'analyse des données des tableaux ci-dessous, nous permettra d'émettre quelques éléments d'explication (Tableau VIII-3 et Tableau VIII-4).

Tableau VIII-3 : Evolution de la population dans l'espace intercommunal
Source : RGPH 2008, DPAT. Mise en forme par l'auteur

Commune	RGPH 1998	Taux d'accroissement	RGPH 2008	Déc-2008
BLIDA	144225	1.11%	161061	162490
BENI MERED	21456	5.08%	35213	36637
BOU-ARFA	30258	1.66%	35662	36135
OULED-YAICH	55719	4.42%	85905	88929
GRAND BLIDA	251658	2.36%	317841	324191

Tableau VIII-4 : Perspectives de population de l'espace intercommunal
Source : RGPH 2008, APC. Mise en forme auteur

Commune	2003	Taux d'acc.	Court Terme 2004-2008	Taux d'acc.	Moyen Terme 2009-2013	Taux d'acc.	Long Terme 2014-2023
BLIDA	150087	1,60%	162490	1.29%	173221	2.01%	211330
BENI- MERED	29535	4,40%	36637	4.10%	44780	2.01%	54632
BOU- ARFA	33687	1,41%	36135	2.38%	40640	2.01%	49581
OULED YAICH	77385	2,82%	88929	3.63%	106290	2.01%	129674
GRAND BLIDA	290694	2,21%	324191	2.40%	364931	2.01%	445216

L'analyse du tableau ci-dessus, nous fait déduire que la diminution progressive de la population de la commune de Blida par rapport aux communes limitrophes. Blida comptabilise un taux d'accroissement faible 1,11% comparé aux taux d'accroissement respectifs de 5,08 et 4,42% pour Beni Mered et Ouled Yaich. Le PDAU dans sa dernière version de révision, préconise une continuation dans la baisse du taux d'accroissement de la ville de Blida aussi bien pour le moyen terme (2008 – 2013), que pour le long terme (2013 – 2023). Par contre, le PDAU préconise un développement important du taux d'accroissement de population pour les communes de Beni Mered et Ouled Yaich. De nombreux programmes d'habitat collectif se concrétisent dans les communes limitrophes de la ville de Blida. Ce développement tiendrait compte du programme de densification par de logement collectif concrétisé par le POS de Diar El Behri pour Beni Mered et le POS d'Ouled Yaich et du programme de logements de la ferme expérimentale sur une superficie de 50 hectares.

Tableau VIII-5 : Perspectives de population de la commune de Blida.

Source : RGPH 2008, APC. Mise en forme : Auteur

LOCALITES	2003	Taux d'acc.	Court Terme 2004-2008	Taux d'acc.	Moyen Terme 2009-2013	Taux d'acc.	Long Terme 2014-2023
ACL	143548	1.17%	152126	1.29%	162195	2.01%	197888
SIDI KBIR	1947	-0.35%	1913	1.29%	2040	2.00%	2486
MARAMANE	2450	7.86%	3576	1.29%	3813	2.00%	4650
SIDIMOUSSA	-	-	805	1.28%	858	2.00%	1046
ZONE EPARSE	2142	13.70%	4070	1.18%	4315	2.00%	5260
TOTAL	150087	1.60%	162490	1.29%	173221	2.01%	211330

Dans son diagnostic, le PDAU intercommunal de 2010 et même dans sa version révisée de 2015, explique cette perte progressive de la population de Blida (Figure VIII-14), par des paramètres naturels et socio-économiques (espacement des naissances, emploi, logement). A notre sens, ce phénomène s'explique en grande partie par l'absence de programmes de logements collectifs, lié à l'indisponibilité du foncier urbanisable à Blida. En revanche, les communes limitrophes (Ouled Yaich et Beni Mered), enregistrent un accroissement

démographique lié à l'attrait des nouveaux ménages de Blida vers ces localités en vue d'une disponibilité de l'offre en logements.

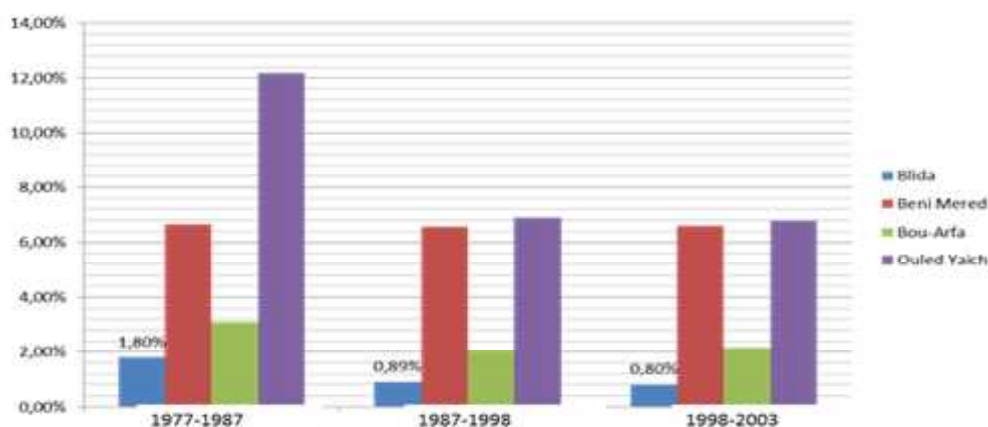


Figure VIII-14 : Evolution de la population de Blida par rapport aux communes limitrophes. Source : PDAU 2010.

Pour cela, nous avançons parmi les raisons de la baisse du taux d'accroissement de la population dans la commune de Blida : l'indisponibilité du foncier urbanisable qui est liée principalement aux contraintes naturelles et artificielles du site et à la nature juridique privée du foncier. En effet, l'absence de disponibilité foncière, incite à une nouvelle vision de l'urbanisation qui devra créer le cadre adéquat pour une promotion foncière responsable s'inscrivant dans l'optique irréversible de l'aménagement durable où les collectivités locales sont interpellées pour agir et consolider cette approche.

Une autre explication pour la décroissance démographique, serait le déplacement progressif du dispositif administratif de Blida centre vers la commune limitrophe d'Ouled Yaich. Rappelons que dans les années 1980, il y avait une volonté des pouvoirs publics de renforcer les structures administratives de Blida, mais les difficultés d'accessibilité au centre-ville ont plaidé pour le déplacement progressif du dispositif administratif de Blida-centre vers les communes limitrophes, notamment celle d'Ouled Yaich. Dans les faits, cette décision va influencer dans un futur proche la centralité originelle de Blida, cette dernière risque de devenir un simple pôle secondaire dépendant d'un nouveau pôle principal comme Ouled Yaiche. En dépit d'un desserrement des activités et des fonctions, la commune de Blida continue de regrouper une part importante des fonctions et des activités de l'agglomération. En effet, le centre abrite la totalité du tertiaire de commandement régional (siège de banques,

assurances, administration régionale..), la majeure partie des fonctions de bureaux, des établissements industriels et de services.

Enfin, l'état de délabrement des structures résidentielles dans le centre-ville ancien, le manque de moyens pour l'entretien, la pollution, la congestion du centre-ville et les faibles aptitudes résidentielles (logements exigus et faiblement aérés) incitent les propriétaires à vendre pour aller habiter en périphérie.

VIII-2.7. Mutations urbaines des tissus centraux et péricentraux : Acteurs privés et logique économique

Dans un contexte de croissance effrénée et de rareté du foncier urbanisable, les pouvoirs publics de la ville de Blida affichent par le biais des instruments d'urbanisme, un regain d'intérêt pour le renouvellement par densification des tissus existants. Mais, renouveler certaines parties de la ville ne devrait pas d'abord commencer par analyser ses spécificités intrinsèques et identifier son potentiel foncier et immobilier dans le but de la rendre plus attractive et acceptée par sa propre population?

Depuis l'indépendance, le centre-ville a longuement souffert d'un manque d'entretien et d'intérêt aussi bien de la part des pouvoirs publics que des propriétaires. Se composant majoritairement de typologie d'habitat 60%, les parties centrales accumulent depuis un certain temps une perte progressive de leur densité démographique. Les habitants du centre ancien souvent démunis, se trouvent dans l'incapacité d'entretenir leur propriété, ils préfèrent alors vendre pour se retourner vers les nouvelles centralités périphériques de l'agglomération, dans l'espoir d'une ascension à une maison individuelle et donc, à un statut social supérieur. En revanche, ceux sont les promoteurs immobiliers privés qui profitent le plus de cette situation où le marché immobilier échappe à la régulation. Les promoteurs privés et certains propriétaires privés qui s'érigent en promoteurs, rachètent des propriétés résidentielles, profitant d'une conjoncture réglementaire en faveur d'une densification ; ils proposent des projets d'équipements jugés plus rentabilisants. De ce fait, le centre-ville s'est retrouvé ainsi confronté à une désertification importante notamment de ses structures résidentielles avec un taux d'accroissement de la population en baisse (Figure VIII-14) et à une dégradation intensive d'une grande partie de son tissu urbain. De là, surgissent plusieurs questions : Quelles sont les conséquences des nouvelles orientations des politiques urbaines sur le cadre urbain produit ? Quelles sont les conséquences des nouvelles pratiques urbaines sur les tissus centraux et péricentraux?

Les transformations par démolition-reconstruction-densification (DRD), représentent une part importante du tissu urbain péricentral de la ville de Blida. L'action privée semble aujourd'hui, en effet, être le principal levier de mutation d'un espace resté longtemps en inertie. Le relevé photographique des opérations de démolitions-reconstructions à travers l'aire d'étude, démontre que celles-ci s'opèrent essentiellement sur le parcellaire du 19^{ème} Siècle, celui hérité de l'époque coloniale.

Malgré le stock foncier formé par les terrains libérés par des affectations de certaines activités dans les zones centrales et péricentrales, un front de densification commence à voir le jour, cette fois-ci au détriment de la fonction résidentielle. Des villas anciennes, construites durant la période coloniale sur des lots de plus de 400m² servent aujourd'hui de support à des immeubles de plusieurs étages.

Une forme de densification prédomine, celle de la micro-densification qui s'effectue à l'échelle de la parcelle. Elle consiste à démolir une construction ancienne de faible taille, le plus souvent une maison, un terrain nu, pour y construire à la place un immeuble dont la superficie se rapproche le plus possible de la surface maximale autorisée. Ce type de densification donne le plus souvent des immeubles avec de faibles largeurs.

Notons également, que les tissus urbains traditionnels se transforment facilement et fréquemment par le biais de redécoupages, des remembrements parcellaires, mais aussi par densification et des réaménagements de cœurs d'îlots. Les illustrations présentées dans ce chapitre vont nous montrer que c'est dans cette trame urbaine traditionnelle qu'on observe le plus de transformations.

La réalisation de cette densification s'opère parfois sous la forme d'une association entre promoteurs immobiliers et propriétaires fonciers. Cette formule de partenariat privé-privé, permet de dépasser les tendances à la rétention et à la rente d'anticipation. Les propriétaires fonciers reçoivent en contre partie de leur foncier, une partie de l'immobilier construit sous forme d'appartements et de locaux de commerce. Notons que cette formule est en train de se répondre de plus en plus, elle a le mérite de garder les habitants initiaux dans leur quartier.

VIII-2.7.1. Ampleur des opérations de démolition-reconstruction-densification : zone centrale et péricentrale.

Les mutations observées se concentrent essentiellement dans les parties péricentrales bien que le phénomène de démolition-reconstruction se manifeste également dans la partie centrale de la ville de Blida. Aussi, le processus est en cours d'évolution, de nouvelles démolitions sont

observées dans différentes parcelles du tissu urbain, au moment où ce relevé photographique a été pris. Le choix de la délimitation de l'aire d'étude de la zone péricentrale se justifie ainsi par l'ampleur observée du phénomène et sa concentration au niveau de ces quartiers par rapport aux autres quartiers de la ville.

Pour se rendre compte de l'ampleur des opérations (DRD), nous avons eu recours aux registres de permis de démolir et des permis de construire des services techniques et d'urbanisme de la commune de Blida (Extraits de registre des permis en Annexes).

L'analyse des permis de démolir par type de maître d'ouvrage (particuliers, entreprise ou public) et par année, nous révèle la prédominance de l'acteur privé (extraits de permis en Annexe). Le dépouillement des registres et le traitement des données nous permettent de constater, que pour la ville de Blida, le nombre de permis de démolir est en hausse dans les parties centrales et péricentrales de la ville (Tableau VIII-6). Ces dernières recèlent un riche héritage²³ datant des périodes historiques (Saharaoui et Bada, 2019). Toutefois, « le laissé faire autorisé » des pouvoirs locaux accentue les démolitions-reconstructions contribuant ainsi à la perte irréversible de ce patrimoine urbain.

Tableau VIII-6 : Ampleur des opérations de démolition-reconstruction-densification, Blida (2013-2017). Source : Service d'urbanisme de Blida. Extrait du registre de permis de construire et démolir de 2013 à 2017. Mise en forme : auteur

Année de délivrance	2013	2015	2017	2013 à 2017
Nombre de permis démolir de la commune de Blida	56	63	76	316
Nombre de permis démolir du centre et péricentre de Blida	19	25	20	100
%	38.93	39.60	26.31	31.65
Année	Nombre de permis démolir de la commune de Blida	Nombre de permis démolir Dans la 1 ^{ère} couronne d'extension	Le rapport en %	
2013	56	19	38.93%	
2014	72	18	25.00%	
2015	63	25	39.60%	
2016	49	18	36.73%	
2017	76	20	26.31%	

²³Saharaoui et Bada (2019). « Gestion et protection du patrimoine urbain : Quel rôle pour les collectivités locales ? Cas de la ville de Blida, Algérie ». Séminaire International « Vivre la ville, entre hier et demain » Novembre, Annaba.

A la lecture du tableau ci-dessus, représentant le nombre de délivrances des permis de démolir entre 2013 à 2017, il apparaît que ce processus est en évolution pour atteindre les 316 démolitions dans la commune et 100 démolitions dans les zones centrales et péri-centrales (Tableau VIII-6).

L'examen des permis de construire, met en exergue un certain nombre d'informations, qu'il convient de synthétiser : 1. Une prédominance du nombre de permis modificatifs pour les parcelles situées sur les axes principaux ; 2. Un processus de densification à la parcelle, faisant passer le gabarit de RDC et R+1 à R+4 et R+6 ; 3. Une structure fonctionnelle mixte, maintenant l'habitat aux niveaux supérieurs, et les activités commerciales au RDC.

VIII-2.8. La densification ponctuelle à l'œuvre : tendances et dynamiques individuelles

Le centre ancien de Blida se trouve dans l'incapacité de répondre aux besoins actuels en termes de circulation, services divers et confort, il subit actuellement de nombreuses transformations urbaines. Le centre historique qui se caractérise par l'horizontalité de ses constructions avec des couvertures en tuile, un réseau viaire étroit (Figure VIII-15), voit apparaître de nouvelles formes urbaines prônant la verticalité pouvant atteindre huit niveaux et plus. Cette densité sur un parcellaire étroit, se traduit sur le paysage urbain par de nouvelles façades étroites et hautes causant dysfonctionnements et incohérences dans les tissus urbains existants.



Figure VIII-15 : Dégradation intensive du tissu urbain du centre ancien
Source : Clichés de l'auteur, 2018.

Ce renouvellement ponctuel à la parcelle, se pratique au gré des opportunités foncières, liées aux conflits des héritiers propriétaires et aux droits de construire (Figure VIII-16). Le corollaire en est la substitution des constructions datant de la période historique, par de nouvelles constructions n'ayant aucun rapport avec l'existant (Saharaoui et Bada, 2019).

Le bâti traditionnel et colonial a subi des transformations, souvent lourdes altérant le paysage urbain originel.



Figure VIII-16 : Mutations urbaines récentes dans les parties centrales de la ville.
Source : Clichés de l'auteur, 2018.

On note une densification du bâti matérialisé par des rajouts dans tous les coins de la parcelle. Ces rajouts sont affectés à des commerces et services de toute sorte, notamment sur les axes structurants, gâchant le charme des anciennes constructions originelles situées en arrière-plan (Figure VIII-17).



Figure VIII-17 : Mutations récentes dans les parties péri-centrales et densification à la parcelle (Rue Ouali Md, Bab el khouikha). Source : Clichés de l'auteur, 2018.

Cette pratique est courante, elle renforce le caractère de « fragmentation » de la structure urbaine et altère la qualité du paysage urbain.

Dans ce processus de densification des parties centrales et péri-centrales de la ville, l'acteur public est quasiment absent, et ce depuis son intervention très « timide » dans les années

1990, pour la restructuration du centre-ville²⁴. Dans les faits, cette intervention s'est limitée à la rénovation du quartier ancien de Bab Dzair, par démolition-reconstruction de mégastructures se détachant visiblement de la structure urbaine préexistante. La densification s'est accompagnée par des agressions paysagères notamment architecturales ; très perceptibles dans le quartier Bab el Dzair et sur quelques radiales, où des immeubles de plusieurs étages en aluminium et en verre, viennent surplomber d'autres constructions. L'intrusion de ce type d'architecture devient un élément de référence pour les habitants de la ville. La réflexion de la lumière solaire pendant l'été engendre une gêne pour les immeubles d'en face. Fortes consommatrices d'énergie (climatisation), ces constructions énergivores paraissent contraires à la logique de l'architecture de la ville durable.

Par ailleurs, la ville de Blida connaît une transformation accélérée de son tissu urbain qui s'inscrit dans la nouvelle logique économique issue des réformes engagées. Cette mutation se matérialise par des substitutions ponctuelles à travers son parcellaire notamment colonial. Ces mutations s'opèrent essentiellement dans la première couronne du centre-ville notamment le long des axes structurants de la ville, à l'instar du boulevard Larbi Tebessi, l'avenue Kritli Mokhtar et l'avenue Ben Boulaid, avec substitution d'immeubles de hauteur, à usage de commerces au niveau inférieur de l'immeuble, et les logements aux niveaux supérieurs. Ce phénomène se propage également au niveau des quartiers résidentiels de faible densité, qui abritent de plus en plus d'activités tertiaires. C'est le cas des lotissements coloniaux, comme les Palmiers, et le lotissement Desseaux (actuel Frères Djennadi), où des maisons individuelles, se densifient (Figure VIII-18).



Figure VIII-18 : Tissus d'axes principaux en cours de mutation (Gauche vers la droite : Rue Ouali Md, l'Avenue Ben Boulaid, Rue Ouali Md.)

Source : Clichés de l'auteur, 2020

²⁴ L'expérience des POS de restructuration en vue de rationaliser l'usage du foncier, sera développée dans la troisième partie de la thèse.

Notons l'aspect sporadique de ces transformations dans le tissu urbain central et péricentral. Une logique de rentabilité semble ordonner la volonté des propriétaires qui sont essentiellement de nouveaux acquéreurs de biens achetés auprès d'héritiers soucieux de céder un legs dont l'entretien devient coûteux mais dont la situation stratégique surenchérit le prix à la vente. Après démolition de l'ancienne habitation, le nouveau propriétaire, érigeant une nouvelle construction, privilégie un changement d'activité. L'introduction de nouvelles fonctions (tertiaire et commerciale), au niveau bas des immeubles accélère souvent leur location, précédant la fin du chantier de construction. Le souci de rentabilité se mesure également par la densification de la parcelle, le nombre d'étages étant le plus souvent augmenté par rapport à l'ancienne bâtisse (Figure VIII-19).



Figure VIII-19 : Tissus d'axes principaux en cours de mutation (Gauche vers la droite : Boulevard Larbi Tebessi, l'Avenue Amara Youcef). Source : Clichés de l'auteur, 2020.

Dans certains cas, des opérations de remembrement sont également effectuées sur deux parcelles, permettant ainsi d'obtenir de plus grandes surfaces intérieures. Les substitutions, n'ont souvent pas le caractère de cohérence quant à leur insertion au contexte urbain. Leurs hauteurs se distinguent par rapport à la silhouette de la rue ainsi que par les rythmes et les dimensions dissemblables des ouvertures, consommant une rupture avec les façades urbaines existantes. On y décèle également l'introduction de matériaux et d'éléments architectoniques en rupture avec l'existant. L'absence d'une vision globale quant à l'évolution future de ces tissus constitués et les conséquences de cette mutation, quand bien même nécessaire, voire favorable, démontrent la difficulté des instruments d'urbanisme et des règlements en vigueur à anticiper ou à contrôler ce phénomène.

Sur fond de spéculation foncière, ces opérations reflètent l'enjeu économique qui accompagne ces substitutions partielles sur le tissu urbain. Comme l'a souligné Vincent Renard (2008), la rentabilité financière semble être l'argument majeur auquel profitent à la fois les nouveaux acquéreurs par le bénéfice obtenu sur investissement, et les propriétaires des biens pratiquant la rétention foncière, en attente de l'augmentation de la valeur du foncier. Faute de politique urbaine à long terme et d'outils efficaces de politique de densification durable, la préoccupation économique de l'acteur privé préside le développement urbain de la ville au détriment de l'intérêt public tant prôné, dans le discours législatif et réglementaire.

Le processus de démolition-reconstruction-densification s'étend sur tous les quartiers composant l'aire d'étude, mais de façon inégale sur le plan quantitatif. La sporadicité des opérations de densifications, s'explique aussi par les opportunités foncières qui se présentent aux promoteurs privés à travers les différents quartiers de la ville. Toutefois malgré cette apparence, les parcelles densifiées font l'objet d'une stratégie de la part des promoteurs privés. Les parcelles prisées, sont celles localisées dans les zones les mieux desservies et les mieux irriguées par les axes structurants et les aménités de la ville.

VIII-2.8.2. Une densification orientée

La densification apparaît plus concentrée et plus orientée dans les parties péri-centrales vers le nord-ouest et le nord-est, notamment pour les parcelles d'angle et celles situées sur les axes structurants de la ville. La concentration de ce phénomène au niveau de la zone péri-centrale II (Figure VIII-20), s'explique par la typologie du bâti de basse densité et le statut de la propriété. Les maisons individuelles sur parcelle régulière et de propriété privée dans les quartiers bien desservis par les avenues de Kritli Mokhtar au nord-est, Mohamed Boudiaf au nord, l'Avenue de la Chiffa au nord-ouest offrent davantage de possibilité et d'action au nouvel acquéreur, tandis que les parcelles irrégulières et de taille réduite (partie sud et sud-est de la ville, à l'image de d'El Djoun et Douiret qui datent de la période arabo-Andalouse et qui offrent des maisons à patio avec une configuration compacte, laissant très faiblement de manœuvre pour la densification. Les caractéristiques structurelles et physiques des tissus constitués, semblent constituer un facteur majeur pour freiner ou favoriser cette mutation, qu'il convient d'analyser dans ce travail de recherche.

La croissance urbaine de la ville, s'est faite selon un réseau en radiales, prenant naissance des portes historiques de la ville, pour lier le noyau ancien avec les couronnes d'extension.

Parmi ces axes, trois radiales importantes, structurent la ville. Elles s'orientent respectivement vers l'Est, reliant Alger et les villes situées au pied du piémont. Vers le Nord, elle relie la ville de Koléa, et vers l'Ouest, Chiffa et Mouzaia. La montagne au Sud, constitue une barrière de croissance à la ville.

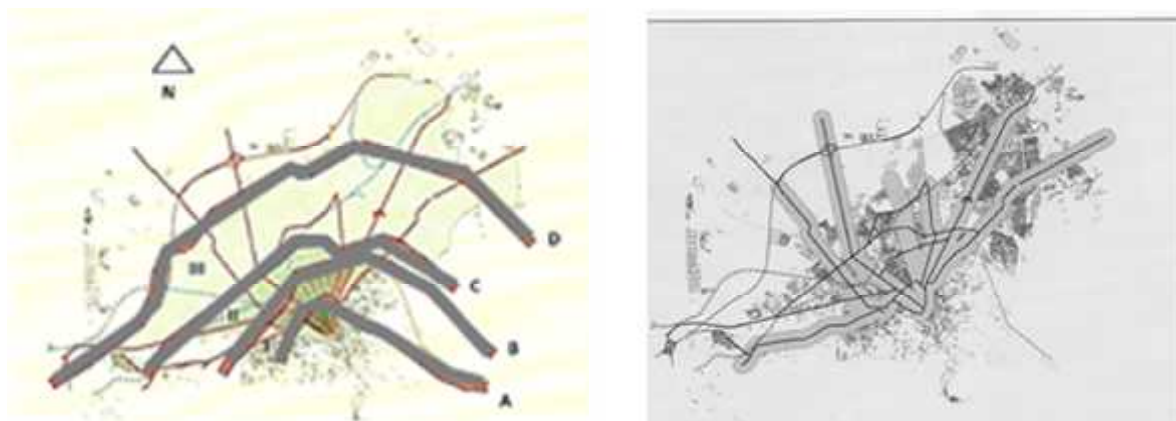


Figure VIII-20 : Localisation des démolitions-reconstruction-densification : Zone centrale (I), Zone péricentrale (II), Zone des axes principaux de la ville. Source : Fondation Médina Etudes et Développement-Revue n°1 (2016), réadapté par l'auteur.

Comme résultat à ce système de croissance, il s'est constitué des poches foncières moins urbanisées entre les différentes radiales et où le prix du foncier est inférieur à celui du foncier situé sur les axes importants de la ville. En revanche, les radiales les plus importantes de la ville, connaissent des développements urbains remarquables.

VIII-2.8.3. Typologies dominantes des reconstructions

En plus du caractère sporadique et orienté de la densification, il est intéressant de dévoiler les logiques qui ordonnent sa localisation et ce à travers certaines concentrations le long de certains axes ainsi que les nouveaux usages qui s'y établissent au niveau du bâti après reconstruction mais aussi les nouveaux gabarits qui le caractérisent.

La logique de rentabilité semble ordonner la volonté des nouveaux acquéreurs. Ces derniers achètent des biens immobiliers auprès d'héritiers soucieux de céder un legs dont l'entretien devient coûteux mais dont la situation stratégique surenchérit le prix à la vente.

Le relevé photographique montre l'émergence de nouvelles typologies se substituant aux maisons individuelles et unifamiliales. De nouvelles activités économiques envahissent les quartiers pour leur position stratégique dans la ville. Parmi les activités dominantes, on note

les centres commerciaux, les écoles privées et le tertiaire. Aussi, les typologies dominantes des reconstructions sont les immeubles avec appartements en haut et des commerces en bas.

VIII-2.8.4. Dysfonctionnement et incohérence spatiale

L'acteur privé intervient sur les tissus anciens de faible densité, construisent des équipements et des logements de standing, fragilisant le tissu urbain horizontal dans les spécificités ne sont pas prises en compte. En effet, l'insertion de la hauteur dans un tissu conçu pour le bâti bas, génère des dysfonctionnements aussi bien à l'échelle architecturale qu'urbaine.

A l'échelle urbaine, on assiste à une affectation du prospect, la voirie étroite, n'a pas été à la base, dimensionnée pour recevoir la verticalité du bâti. Le parcellaire traditionnel, cède aux remaniements et aux pratiques de remembrement, dont le corollaire est la rupture d'échelle entre bâti récent et bâti environnant préexistant, ainsi qu'à l'introduction de nouveaux matériaux souvent inadaptés à l'environnement bâti et à l'environnement climatique.

D'autres problèmes surgissent, comme ceux du vis-à-vis, de l'ensoleillement, le problème de stationnement lié à la nouvelle charge démographique des reconstructions, mais aussi des problèmes de nuisances multiples. C'est le cas de nombreux quartiers résidentiels situés en péricentral, qui se trouvent envahis par des activités souvent non compatibles avec le caractère résidentiel, causant du tort à ses habitants. Par ailleurs, ces nouveaux immeubles, accueillent souvent de nouveaux habitants en substitution aux anciens, affectant ainsi, la composition sociale des quartiers. Cela démontre que la zone centrale et péricentrale est de plus en plus investie par une nouvelle classe plus aisée d'habitants ; ce qui présage les prémices de gentrification du centre-ville.

In fine, cette étude nous a permis de saisir le processus de formation et de transformation de la ville et de sa croissance à travers la stratification des différentes civilisations ayant marqué la forme actuelle de la ville.

Un panorama sur les servitudes et les contraintes d'urbanisation de la ville, nous a permis de prendre conscience de la problématique de développement spatial de la ville. Cette dernière s'expose à la rareté du foncier urbanisable, à la nécessité d'urbaniser et la nécessité de préserver le foncier agricole de la Mitidja.

Aussi, nous avons mis le point sur les dynamiques des mutations récentes ainsi que sur les problèmes de renouvellement urbain que connaissent certains tissus urbains de la ville, ainsi que les conséquences physiques de ces mutations sur le cadre urbain.

La sporadicité des reconstructions-densifications, à travers le tissu urbain central et péricentral de la ville de Blida, nous rend compte sur la nécessité d'une vision d'ensemble, jusque-là absente, quant à l'évolution future de ces tissus constitués. Les conséquences de cette mutation, démontrent la difficulté des instruments d'urbanisme et des règlements actuels à anticiper, à contrôler et à accompagner ce processus. La commune détient les permis, et devrait être plus regardante sur le permis de construire qui jusqu'à présent, n'étant que peu corrélé à l'autorisation de démolir.

Par ailleurs, ces opérations reflètent l'enjeu économique qui accompagne ces substitutions partielles sur le tissu urbain. Nous avons souligné la présence de l'acteur privé dans les opérations de démolition- reconstruction et densification, où la rentabilité financière semble être l'argument majeur auquel profitent les promoteurs privés en particulier. En revanche, l'action publique dans ce processus de renouvellement urbain, reste insignifiante. Ceci s'explique par les nombreux obstacles de coûts, mais aussi du statut juridique privé du foncier dans l'aire de l'étude. Paradoxalement, l'action publique réalise ses programmes de logements en masse, en périphérie par le report d'urbanisation. De ce fait, les préoccupations locales ne vont pas dans le sens d'agir sur les espaces existants qu'à en produire de nouveaux. Paradoxalement, les extensions périphériques dépourvues souvent d'équipements d'accompagnement, continuent d'exercer des pressions négatives et des surcharges d'usagers sur l'espace central. De ce fait, ce mode opératoire nous interpelle et nous amène à poser la problématique des enjeux liés au processus de densification et à la stratégie communale quant au choix du type de densification souhaité.

Dans le paragraphe suivant, nous allons examiner le contenu et les objectifs des politiques locales (communales) en matière d'aménagement durable et s'intéresser de ce fait à la mise en œuvre au niveau local.

III-3. Logiques communales dans la gestion du foncier et la régulation de la croissance urbaine : outils et pratiques

Dans son évolution spatiale, Blida à l'instar de nombreuses communes situées sur la Mitidja, est soumise à de fortes pressions foncières. Pour répondre à la nécessité d'urbanisation, deux moyens s'offrent à elle : l'extension de la tâche urbaine existante et/ou l'urbanisation centripète basée sur le potentiel foncier des tissus existants.

A la lumière des expériences étrangères en matière de gestion durable des ressources foncières, on essaiera de comprendre pourquoi les actions favorisant la maîtrise foncière

notamment celles à engager par les collectivités locales, sont très peu mises en pratique quand il s'agit de mobiliser le foncier interne?

Nous examinons dans les paragraphes suivants, le contenu et les objectifs des politiques locales (communales) en matière d'aménagement durable par le biais du cas d'étude de la ville de Blida. Nous nous intéressons à la mise en œuvre au niveau local et aux logiques communales dans la gestion et la régulation du foncier urbain.

Nous analysons les orientations des politiques urbaines communales à travers les instruments d'urbanisme, pour ensuite revenir sur l'analyse des propositions exprimées dans les règlements d'urbanisme en vigueur.

VIII-3.1. Évolution spatiale et gestion locale du foncier

En évoquant l'évolution spatiale de la ville, il ne s'agit pas de retracer la genèse de formation et transformation de la ville, mais de saisir l'interaction entre l'évolution spatiale et la gestion foncière. Cette dernière est appréhendée dans sa mise en œuvre, au niveau local par le biais des orientations des politiques urbaines et son application à travers les instruments d'urbanisme PDAU et POS.

VIII-3.1.1. Gestion locale du foncier : période coloniale

Les premières extensions urbaines de la ville de Blida, se sont faites dès le franchissement des remparts en 1926, ces derniers furent démolis, et remplacés par des boulevards. Suite à la politique de peuplement qu'a subi le pays, Blida à l'instar des villes Algériennes a vu l'application de nouveaux textes réglementaires et d'outils juridiques pour la gestion du foncier. Des textes d'intérêt général tel que l'expropriation et la préemption en vigueur dans la métropole ont été étendues aux départements Algériens en vue de leur création et leur application. Dans ce nouveau contexte réglementaire, des projets dits d'utilité publique ont vu le jour à l'image de la gare en 1862 et du chemin de fer ; ce dernier a engendré l'apparition des faubourgs industriels et les premières extensions de la ville par la création de nombreux lotissements d'habitat individuel situés majoritairement sur la plaine vers le Nord sur les jardins et les orangeries de la ville (Deluz La Bruyere, 1988).

VIII-3.1.2. Gestion locale du foncier : période postindépendance

Durant la première décennie après l'indépendance, la politique définie par la ville de Blida à l'instar des autres villes, se limitait à la gestion de l'héritage colonial notamment, par

l'achèvement des projets lancés dans le cadre du plan de Constantine de 1958 et par la réappropriation et la reconduction d'usage des édifices publics. Sur le plan de la législation foncière, la plus importante concerne la constitution des réserves foncières communales.

A Blida, où le foncier communal, déjà à cette période, était réduit par les zones militaires (ZM) de la période coloniale²⁵, la constitution des réserves foncières communales de 1974 devrait lui ouvrir des perspectives de récupérer environ 1000 hectares de terrains militaires; de la ville (Deluz La Bruyere, 1988). La commune a procédé à l'intégration de 7 hectares de terrains militaires situés au sud-est du centre-ville, datant de la période d'occupation française. Cependant, d'autres emprises militaires demeurent jusqu'à présent au sein du centre-ville, bloquant les opérations de restructuration et de renouvellement urbain (Figure VIII-21). A côté des zones militaires, les zones industrielles (ZI) édifiées dans le cadre des plans quadriennaux (1970-1977) et de la panification économique et le foncier agricole de la Mitidja constituent actuellement de véritables contraintes d'urbanisation vers le Nord et le Nord-ouest, contribuant ainsi à l'état « d'asphyxie » de la ville (Figure VIII-21).

A Blida, la planification économique fut suivie par d'autres instruments opérationnels d'aménagement à l'image du lotissement pour l'habitat individuel et la Zone Habitat Urbain Nouvelle (ZHUN), pour l'habitat collectif. Ces instruments ont engendré des formes urbaines et des types d'occupation divers. Seulement un dénominateur commun les réunit tous, l'occupation irrationnelle du sol sur le foncier agricole de la Mitidja, amorçant les prémices de l'étalement urbain, contrairement aux orientations de la loi d'aménagement et d'urbanisme (loi 90-29, art. 11) et la loi relative à l'aménagement et au développement durable du territoire, (loi 01-20, art. 4 et 6).

Aussi, il est à rappeler que pour la période 1970 à 1980, l'établissement « systématique » des périmètres d'urbanisation furent exigés pour toutes les communes (ordonnance 74-26, art. 2). Dans les faits, ces périmètres d'urbanisation n'étaient pas initiés suite à des changements démographiques ou sur la base d'une analyse détaillée des besoins en espaces pour les diverses fonctions urbaines, traduisant une politique volontariste de la commune vis-à-vis de son territoire. En plus, devant l'incapacité de la commune à établir une estimation rigoureuse des besoins réels en emprises foncières, ces périmètres urbains étaient souvent

²⁵ Blida fut une ville garnison de l'armée française pendant toute la durée de la colonisation. De nombreuses casernes, dépôts et hôpitaux militaires furent construits. A l'indépendance, elle devient le siège de la première région militaire (RM I) sur les six grandes unités de l'armée nationale populaire, réparties sur l'ensemble du territoire Algérien.

surdimensionnés (Deluz La Bruyere, 1988). Le corollaire en a été une surconsommation au détriment du foncier agricole et une difficulté de maîtriser la croissance urbaine, altérant ainsi la durabilité de la ressource foncière.

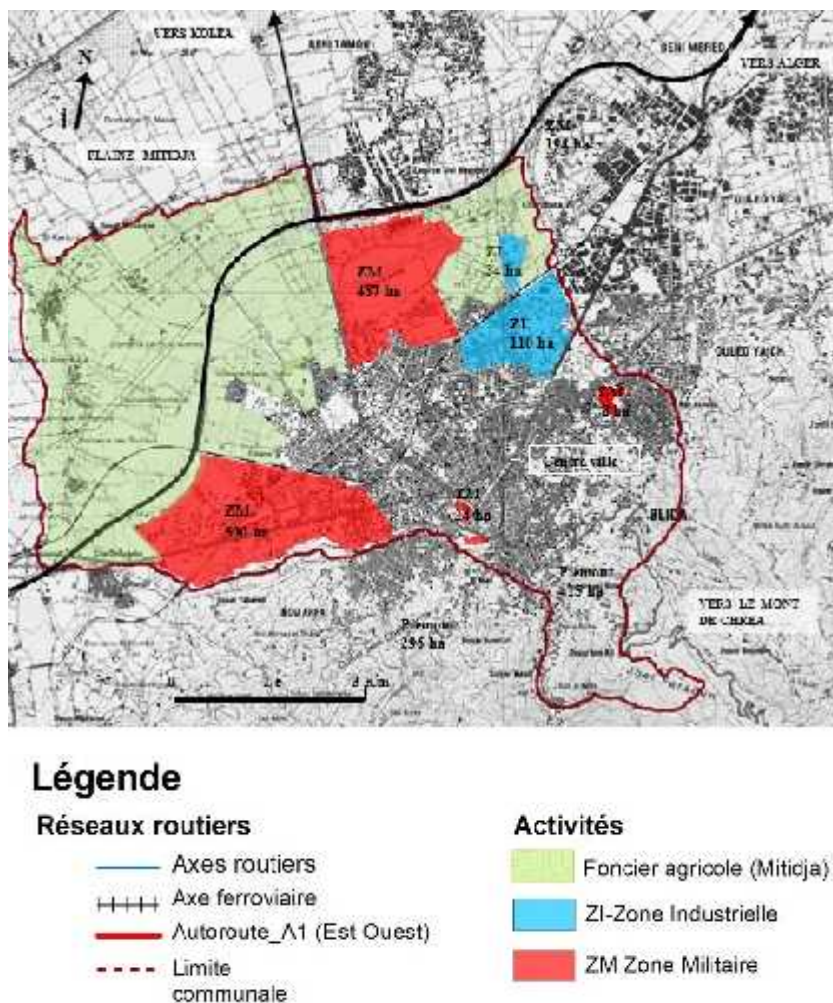


Figure VIII-21 : Les contraintes d'urbanisation de la ville et la consommation spatiale du foncier urbanisable par les Zones Militaires (ZM) et les Zones Industrielles (ZI).

Source : PDAU 2004, URBAB. Mise en forme : Auteur, 2020

VIII-3.1.2.1. Des PDAU restrictifs : une tentative de maîtrise foncière

A partir des années 1990, la question de la maîtrise de la croissance des villes redevient une préoccupation des pouvoirs publics, notamment avec la réforme législative d'après 1990. Dans ce nouveau contexte réglementaire, et en vue de limiter les effets préjudiciables de l'urbanisation et la surconsommation foncière, l'action publique a procédé à la révision des instruments d'urbanisme. Dans cette logique, fut lancée la révision du PDAU 1989 de Blida en vue de promouvoir le renouvellement du tissu urbain et l'utilisation rationnelle du sol.

L'étude du PDAU est menée par le centre d'étude et de réalisation en urbanisme de Blida (URBAB). Elle est sensée suivre les directives des instruments supérieurs hiérarchiques (SNAT, SRAT et PATW), (loi 01-20, art. 2). Les orientations du SNAT visent l'urbanisation des piémonts de l'Atlas blidéen. Le SRAT affirme la position de Blida dans l'armature urbaine de cette région et préconise la valorisation et l'utilisation rationnelle des ressources naturelles des communes. Le PATW incite à la reconquête des tissus urbains existants et la limitation des extensions urbaines. Notons, que l'ambition d'intervenir sur des quartiers existants de la ville est relativement récente en Algérie. Elle coïncide avec les principes du développement durable que le pays veut intégrer dès l'an 2000 dans sa planification urbaine à travers le PDAU et POS.

En 2004, le PDAU communal de Blida, révisé et approuvé, propose pour l'essentiel:

1. La restructuration et la rénovation de certaines parties du centre-ville.
2. L'éradication de l'habitat précaire et la densification urbaine.
3. L'occupation rationnelle du sol et la préservation du foncier agricole de la Mitidja, conformément au dispositif législatif cité plus haut : (loi 90-29, art. 11), (loi 90-25, art. 34) et (loi 01-20, art. 4 et 6).

VIII-3.1.2.2. POS de restructuration : une opportunité de retour vers la ville

On distingue deux types de POS : ceux qui sont dits d'aménagement et privilégiant les terrains vierges en situation de périphérie. Ils ont pour objectif premier de cerner et de réglementer l'entité urbaine en partant des contours d'une agglomération délimitée dans les termes du PDAU. Il peut s'agir aussi de POS d'extension, puisqu'il faut d'abord trouver des terrains urbanisables. Les autres sont appelés POS de restructuration, ils sont entrepris à l'intérieur de l'agglomération. Ces derniers trouvent des difficultés dans leur application sur le terrain comparés aux POS d'extension qui se déploient sur des zones à urbaniser.

Lors de la révision du PDAU (1989-2004), l'étude fut menée par l'URBAB. Elle montre qu'il existe des potentialités foncières dans les tissus existants de la ville. Le PDAU révisé de 2004, propose pour la première fois des POS de restructuration qui concernent les secteurs urbanisés. Le premier et l'unique POS élaboré et mis en œuvre, fut le POS1 du centre-ville couvrant une superficie de 70 hectares (Figure VIII-22). L'option retenue pour ce POS, fut la récupération de sites d'anciens quartiers, dont 20% du cadre bâti se trouve en très mauvais

état. Le plan d'aménagement du POS1 propose la réhabilitation des tissus anciens de la ville, la rénovation et la densification pour d'autres, ainsi que des aménagements de voiries (Figure VIII-23). Les travaux devaient commencer par le quartier Bab Edzair situé au Sud-Est du centre-ville. Le choix de ce quartier est justifié par l'état de vétusté du cadre bâti et les multiples risques qu'il présente pour les résidents.

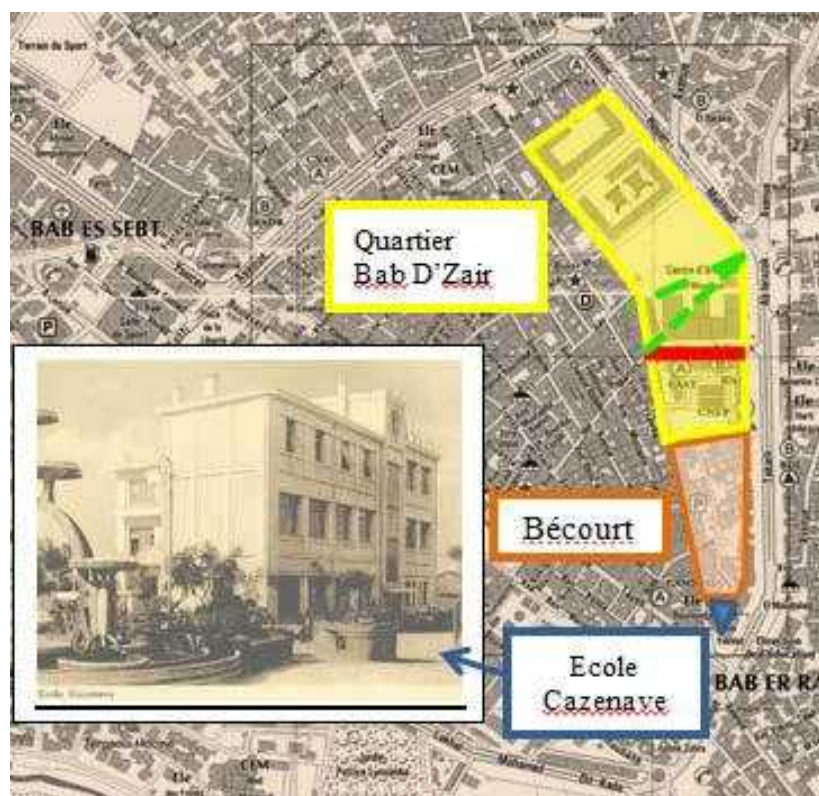


Figure VIII-22 : Intervention urbaine à l'intérieur du centre historique
Source et fond de carte : Archive communale.

Le projet a nécessité la démolition totale de trois îlots d'une superficie de 7 ha. Le programme vise la réalisation de bureaux, de sièges de la mairie ainsi qu'une cité de 130 logements d'habitat collectif en barres. Ces logements sont destinés à une nouvelle population en substitution à l'ancienne relogée en périphérie lointaine. Parmi la démolition des trois îlots, l'îlot Bécourt, situé au sud-est du centre-ville, a nécessité l'expropriation de 72 propriétaires et des commerçants (PDAU, 2004), (Figure VIII-23). Au total quelques 19825 m² ont été récupérés dans le cadre de cette opération pour l'implantation d'un lycée et d'un palais des congrès en cours de construction jusqu'à nos jours. Dans les faits, ce projet a connu énormément de retard (El Watan, 2011); seulement 58.31% de la superficie prévue fut

exécutée à nos jours, donnant lieu à des mégastructures se détachant visiblement de la structure urbaine préexistante et niant toute démarche de projet urbain (Figure VIII-23).

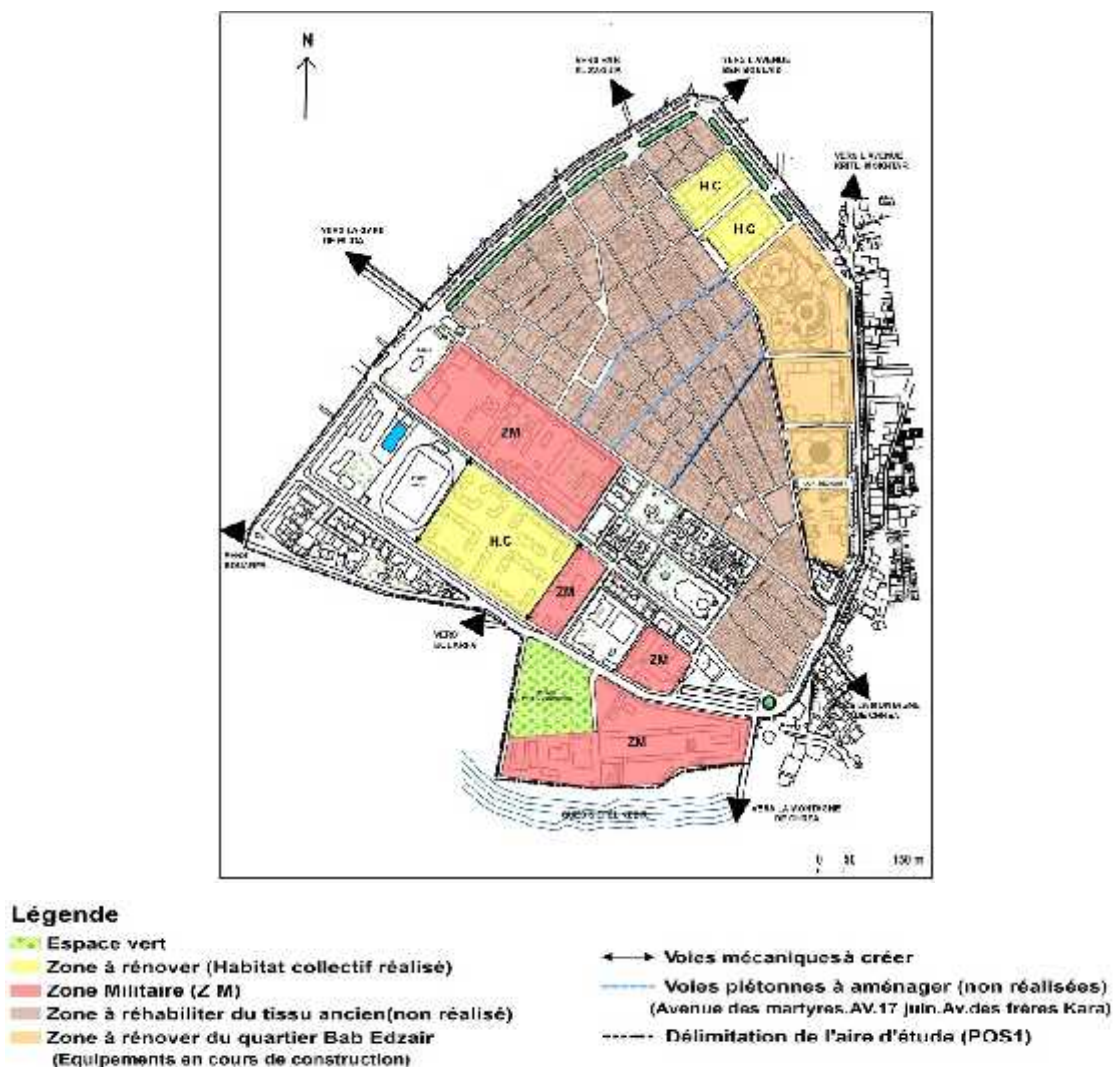


Figure VIII-23 : Plan d'aménagement du centre-ville (POS 1)
Source : POS1, 2004 (URBAB). Mise en forme : Auteur, 2020.

Cette opération de rénovation s'est effectuée sur le vide urbain issu des démolitions des quartiers du 19^{ème} Siècle. Les reconstructions introduisent une rupture dans le langage du bâti historique stratifié (tissu période Ottomane et tissu période Française). Les reconstructions ignorent l'ensemble des valeurs significatives du tissu d'intervention, elles se détachent du parcellaire urbain existant. Les nouvelles formes urbaines, établissent une échelle de rupture morphologique, typologique et architecturale dans cette partie de la ville

ex. Intra-muros. L'urbanisme du Plan de masse a prévalu sur le Projet Urbain dans la ville, en tant que démarche de continuité des mécanismes de transformation morphologiques de la ville.

Plusieurs facteurs ont entravé le déroulement du POS1, liés essentiellement aux lenteurs administratives, à l'instabilité des élus, à l'insuffisance des moyens financiers pour la mise en œuvre des opérations d'expropriation, au montant des indemnisations et surtout de relogement des propriétaires (l'Expression, 2005). Ces derniers, pas convaincus et pas suffisamment informés du projet, développèrent des résistances quant aux opérations de démolitions et de relogements en périphérie.

Compte tenu de ces contraintes, le bureau d'étude URBAB chargé du POS1, conclut dans son rapport de synthèse phase I, en mettant en avant les difficultés de mobilisation du foncier dans les tissus existants et l'impossibilité financière des collectivités locales de prendre en charge les opérations de restructurations et rénovations prévues pour le centre-ville.

Seize ans après l'approbation du POS1, le centre ancien de Blida ne connaît pas encore d'actions visant la reconquête de ses tissus urbains et le renouvellement de son cadre bâti en perpétuelle dégradation. L'intervention s'est limitée alors, à des actions ponctuelles de rénovation, faute de procédure foncière opératoire, rendant explicite les droits et les obligations des propriétaires (Mouaziz-Bouchentouf, 2008).

En l'absence de politique claire en matière de renouvellement urbain basée sur des outils d'acquisition effectifs et les moyens financiers pour les faire appliquer sur le terrain, et à l'instar du POS1, plusieurs communes algériennes connaissent actuellement une stagnation de leurs POS de restructuration. A titre d'exemple, le POS Yaghmouracen (ex-Saint-Pierre), d'un quartier ancien situé au centre-ville d'Oran est illustratif. Plus de quatorze ans après l'approbation du POS, le quartier attend toujours des actions pour son renouvellement (Kadri et Kettaf, 2018).

D'autre part, notre analyse du règlement du PDAU communal et du POS1 approuvés, relève l'absence d'article faisant obligation d'urbaniser à l'intérieur du périmètre urbain jusqu'à épuisement du foncier urbain conformément aux orientations respectives de la loi d'aménagement et d'urbanisme (loi 90-29, art. 28) et celles de l'instrument supérieur hiérarchique le PATW, qui incite à la reconquête des tissus urbains existants et la limitation des extensions urbaines. Donc, face au vide réglementaire des instruments de la planification

urbaine locale, les autorités optent à nouveau pour la périphérie au détriment des PDAU restrictifs vis-à-vis de l'extension urbaine. Cette situation aurait pu constituer une réelle opportunité de retour vers la ville, de construire sur le construit et d'adopter la densification urbaine durable comme politique d'urbanisation. Il manquait cependant les compétences et les outils nécessaires pour le faire (Saidouni, 2003 ; Sidi Boumedine, 2013).

VIII-3.1.2.3. POS d'extension : Retour aux pratiques de consommation foncière

Vu les difficultés de mise en œuvre des POS de restructuration à l'image du POS1, et avec la situation d'urgence qui caractérise les interventions urbanistiques, les POS d'extension se multiplient en périphérie. D'autre part, les zones industrielles et militaires occupent 40,71% du foncier urbain (Figure VIII-24).

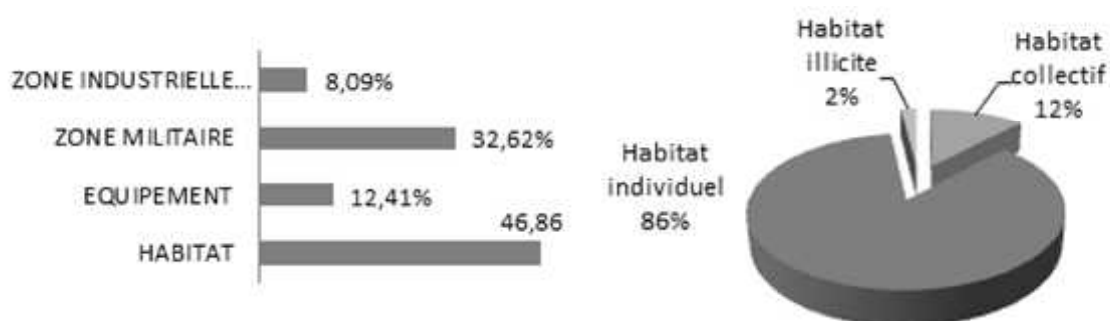


Figure VIII-24 : Consommation du foncier urbain. Source : Diagnostic PDAU Intercommunal de Blida, 2010. Mise en forme : Auteur, 2020

Elles constituent une contrainte d'urbanisation vers le Nord et le Nord-ouest de la ville (Figure VIII-21). Pour répondre aux immenses programmes de logements et d'équipements de la période 2004-2009, les extensions urbaines se font sur le foncier public de l'Etat et sur le foncier agricole au Nord-est de la ville.

En 2010, Blida procède encore une fois à la révision de son PDAU après regroupement de quatre communes (Blida, OuledYaich, Bouarfa, et Beni Mered), l'objectif est de dégager des assiettes foncières pour l'urbanisation. Dans sa phase diagnostic, le PDAU fait état d'une consommation excessive des réserves foncières par l'habitat individuel de faible densité (17 à 20 logt/ha). Ces formes urbaines ont souvent occupé le foncier destiné initialement à l'habitat collectif (Figure VIII-24). Le PDAU 2010 approuvé préconise :

1. L'élargissement du périmètre urbain pour récupérer le foncier urbanisable.
2. Le désenclavement de la zone d'habitat du piémont au Sud

3. Le report de l'urbanisation par la création de nouveaux centres urbains périphériques
4. La densification des tissus urbains existants.

Suite aux orientations du PDAU 2010, le règlement POS1 propose, la hausse des droits de construire pour les équipements et les logements situés sur les grands axes de la ville, autorisant une verticalité de (R+10), un COS (6.6) avec un dépassement de 10% pour les bâtiments d'angles. Quant aux propositions d'aménagements, le POS d'extension propose un programme d'habitat et de grands équipements (gare intermodale, un pénitencier, un cimetière et des services divers) totalisant 345 ha. Ces extensions périphériques sont prévues sur la cité Driouche et près de la ferme expérimentale, situées respectivement au Nord-Ouest et au Nord-Est sur les communes limitrophes (Bouarfa et Ouled Yaich) de Blida (Figure VIII-25).

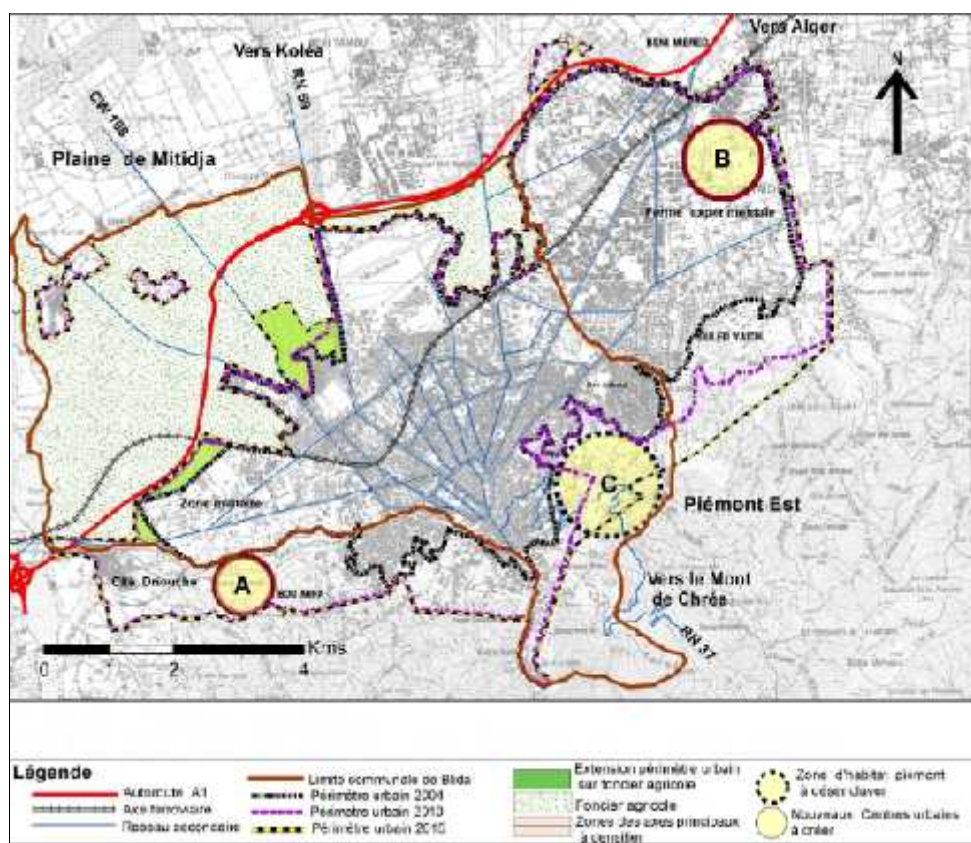


Figure VIII-25 : Spatialisation des orientations d'aménagement du PDAU (2010-2015)
Source : PDAU 2010, PDAU 2015, (URBAB). Mise en forme : Auteur, 2020.

Au terme de cette lecture des instruments en vigueur, il convient de remarquer et de discuter un certain nombre d'aspects :

- Les propositions du PDAU, concernant l'élargissement du périmètre urbain, comme le montre la figure VIII-25, qui exprime la contradiction que véhicule le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme qui, d'un côté, préconise la préservation du foncier agricole, de l'autre côté, propose le déplacement successif du périmètre urbain vers la plaine fertile de la Mitidja. De ce fait, les orientations du PDAU 2010 sont contraires à la législation (loi 90-29, art. 11 et loi 01-20, art. 4). Ce mitage du foncier agricole vient bafouer également les directives des instruments supérieurs de la planification (SNAT, SRAT et PATW).
- La proposition du report de l'urbanisation sur les communes limitrophes, totalisant 345 ha, sont prévus en réalité sur le foncier agricole du secteur non urbanisable (SNU). Les extensions urbaines se font par report sur les communes limitrophes sans se soucier de leur aptitude à l'urbanisation ou de leur valeur agricole. Le souci qui a toujours hanté les responsables est de trouver du foncier pour la localisation des grands programmes de logements et d'équipements en vue de satisfaire les besoins urgents et la couverture d'une demande sociale. En plus de la consommation du foncier dans les communes limitrophes, le risque de la conurbation existe qui s'ajoute aux dysfonctionnements de tout l'espace. La menace pèse plus sur les communes dont le site est plat et présentant une bonne accessibilité comme Ouled Yaich et Beni Mered. De ce fait, les aménagements ne demandent pas de surcoûts comparés au foncier du Sud-Ouest de la commune de Bouarfa, où les pentes sont importantes vu la situation de la commune au pied du piémont. Cette manière de procéder va inexorablement surdensifier la plaine de la Mitidja. Les outils de la planification doivent encadrer cette urbanisation et ces reports de croissance, pour que ces derniers ne soient pas synonyme de reports de dysfonctionnements.
- La proposition retenue, concernant l'augmentation des droits de construire dans les tissus existants, ne relève pas d'une vision globale et stratégique pour un aménagement et une offre nouvelle de logements, d'équipements et de services pour la commune. Concrètement, des équipements sont prévus avec des droits de construire revus à la hausse sur les rues principales existantes ou projetées de la ville. Mais en réalité, toutes ces options d'aménagement dépassent les moyens financiers et les ressources humaines qualifiées de la commune, et ne profitent qu'aux propriétaires fonciers et aux promoteurs immobiliers privés très présents sur les secteurs urbanisés. Ces derniers, construisent haut et dense sans se préoccuper de l'impact de leurs projets sur l'environnement du cadre de vie des riverains ni

sur la qualité du paysage urbain. Cette attitude est observable dans de nombreuses villes algériennes, comme l'a montré Mouaziz-Bouchentouf (2017) pour la ville d'Oran.

- En revanche, la proposition de désenclaver en vue de densifier la zone d'habitat du piémont telle quelle est préconisée par le PDAU mais aussi par l'instrument supérieur SNAT, n'a pas été retenue par le POS du secteur piémont. Pourtant, rien que pour la commune de Blida, la bande de piémont qui l'entoure au sud et sud-est représente 11,43% de sa superficie totale, soit 656 hectares de foncier de propriété majoritairement privée, constituant une réserve foncière à rentabiliser vu que la densité actuelle est de 5 à 10 logements à l'hectare. Cependant, cette zone du piémont et en particulier le piémont-Est présente des difficultés d'accessibilité en raison de l'absence d'une structure viaire autre que l'ancienne et l'unique route nationale RN 37, datant de la période française, qui traverse le piémont-est pour relier Blida au Mont de Chréa. Sur le piémont-Est, et plus précisément du côté de Ben Achour (Figure VIII-25), se développe depuis quelques années de l'autoconstruction encouragée par des mesures règlementaires mais aussi de l'habitat illicite qui échappe à tout contrôle des pouvoirs publics. Ces constructions sommaires se développent sur des terrains sous équipés et non préalablement viabilisés par les autorités. L'absence de tracé parcellaire support de toute urbanisation en cours et future, le manque d'infrastructure en termes d'assainissement, de voies de dessertes et l'insuffisance d'équipements nécessaires aux besoins de la population en place, accentue l'enclavement de la zone du piémont et sa dépendance des centres urbains limitrophes. La création d'une structure viaire reliant la zone du piémont à la ville ainsi que des travaux de viabilisation et de régularisation devraient être entrepris par les autorités en vue d'éviter tout développement urbain anarchique sur le piémont.

En 2015, les autorités locales optent pour une autre révision du PDAU intercommunal de Blida. D'après les informations collectées auprès des services d'urbanisme de la municipalité de Blida concernant les motifs de la révision du PDAU, il s'avère que la totalité des assiettes foncières revues à la hausse, totalisant 478 hectares, sont prévues pour couvrir le long terme (2013-2023). Toutefois, avant d'atteindre cet échéancier, les emprises foncières ont déjà été consommées.

Devant ce fait accompli; l'épuisement des secteurs à urbaniser, les besoins croissants en logements mais aussi les nouvelles extensions militaires au nord-ouest, l'étude du PDAU 2015 en cours de validation reprend en grande partie les propositions du PDAU 2010. Elle préconise, d'une part, l'intégration des terrains au sud et au sud-est en vue de densifier

l'habitat du piémont et prévoit, d'autre part, de repousser l'urbanisation vers le nord et nord-ouest en intégrant les terrains agricoles aux secteurs à urbaniser (Figure VIII-25).

En attendant le consentement des services d'urbanisme de la wilaya et les services de l'agriculture, les terrains intégrés dans le nouveau périmètre urbain seront affectés par commune. Avec l'élargissement du périmètre urbain, la commune de Blida récupère l'équivalent de 130 hectares du foncier urbanisable au Nord-ouest, perpétuant la logique du mitage du foncier agricole. Quant au Sud, la bande du piémont attend toujours son désenclavement et sa densification, pendant que l'habitat informel prolifère compromettant le tracé du futur projet préconisé par l'instrument. Ceci s'est fait au détriment des parties centrales et péri-centrales de la ville dont les tissus recèlent des gisements fonciers encore sous utilisés qu'il conviendrait d'évaluer et densifier.

Tous ces aspects dénotent l'irrespect des orientations de la loi d'aménagement et d'urbanisme (loi 90-29, art 28) et celles de la loi relative à l'aménagement et au développement durable du territoire, (loi 01-20, art. 4 et 6), par les instruments d'urbanisme PDAU 2010 et le PDAU 2015 révisé.

A titre illustratif, la Figure VIII-26, montre clairement l'existence de poches foncières peu ou pas occupées dans les tissus constitués des parties péri-centrales.

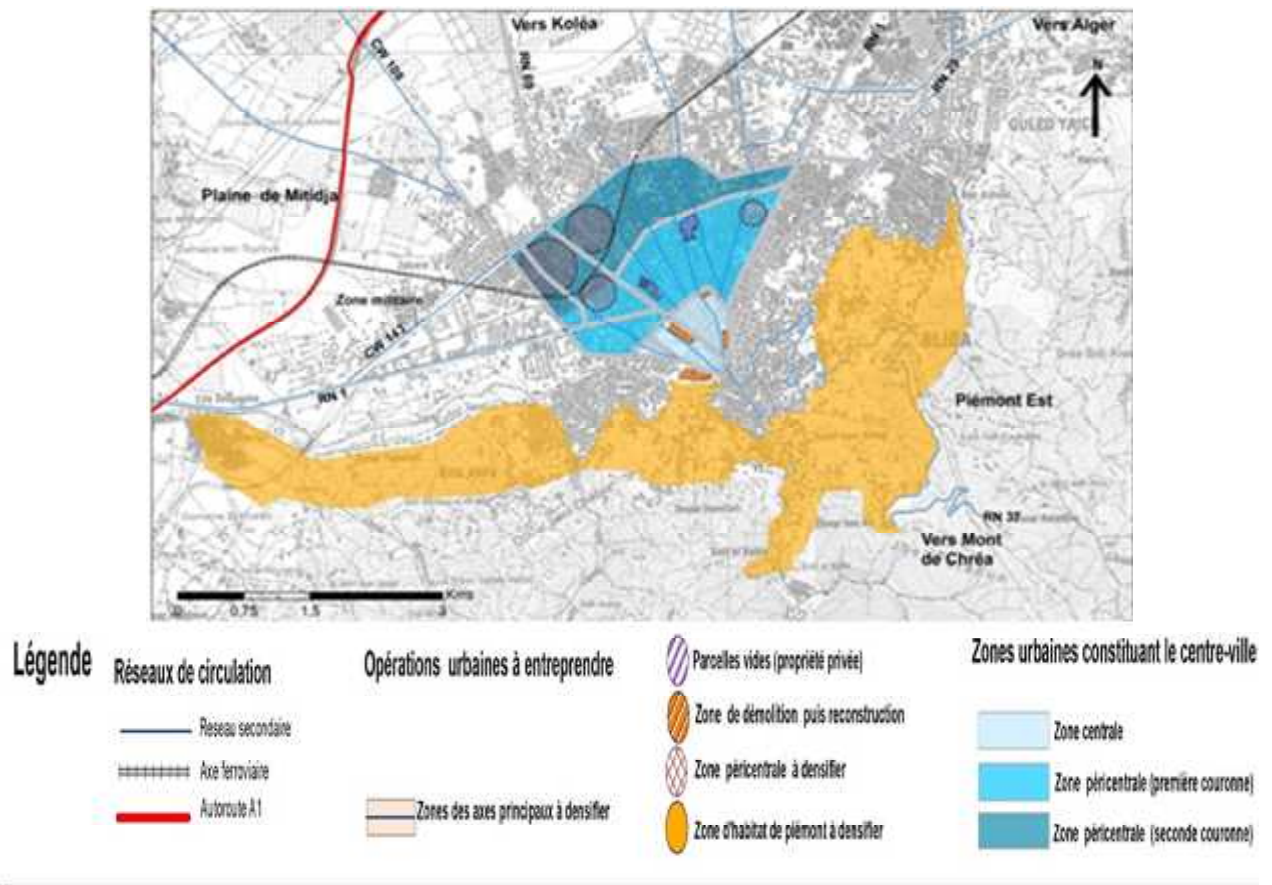


Figure VIII-26 : Potentialités foncières dans les tissus urbanisés

Source : PDAU 1989, PDAU 2004, PDAU 2010, PDAU 2015. Mise en forme : auteur, 2020.

Dans ces secteurs urbanisés, il y a prédominance du foncier privé 65,24% contre 10,65% foncier public. Aussi, le foncier urbanisable est occupé majoritairement par les emprises militaires qui pourraient être délocalisées à long terme ainsi que les possibilités de densification de l'habitat du piémont au sud et sud-est de Blida.

Cette carte présente un scénario qu'auraient pu tenir le PDAU 2010 et le PDAU 2015 révisé, pour être en accord avec le dispositif législatif, ainsi qu'avec les instruments supérieurs hiérarchiques (SNAT, SRAT et PATW), dont l'objectif de base est celui de la rationalisation de l'usage du foncier et la limitation des extensions urbaines. La mobilisation du foncier urbain existant mais sous exploité, permettrait d'éviter de recourir aux extensions urbaines. L'enjeu de cette nouvelle démarche est double :

1. L'optimisation foncière en respect avec les limites de capacité de charge du territoire communal.
2. Etudier la faisabilité d'une urbanisation centripète pour la réalisation d'opérations d'aménagements urbains sur le foncier urbanisé.

La faisabilité d'une urbanisation centripète, tournée vers le foncier interne et basée sur le gisement foncier disponible dans le périmètre urbain existant soulève une double problématique: celle d'une planification urbaine nécessitant une démarche procédurale (comment faire ?) dans les aménagements urbains du foncier urbanisé et celle des outils opérationnels pour mobiliser le foncier interne. Ce dernier constitue un préalable à toute opération d'aménagement urbain. Le droit foncier confère à la commune plusieurs moyens d'acquérir les terrains dont elle a besoin pour implanter les projets de développement mais en observant le strict respect de la propriété des tiers. Lorsqu'elle est contrainte à mobiliser les terrains appartenant aux tiers, elle est sensée le faire par négociation amiable et le cas ultime utiliser le droit de préemption et l'expropriation.

En examinant les outils juridiques d'acquisition foncière en Algérie dans le chapitre VII de la seconde partie de la thèse, il semblerait que seule l'expropriation est exercée dans les grands projets d'utilité publique. Le Droit de Préemption Urbain DPU et l'acquisition à l'amiable ne sont que rarement utilisés dans les secteurs urbanisés faute de procédure juridique les mettant en œuvre. Ces outils définis par la loi, ne sont pas suffisamment clarifiés ni interprétés dans les documents techniques opérationnels (ZC/ZI/Lotissement) ni dans ceux de l'urbanisme (PDAU/POS).

Dans les pays étrangers, en plus de toute la diversité des outils et des méthodes appliquées de la maîtrise foncière, la France par exemple, a adopté récemment la stratégie foncière moyennant le projet foncier local. Ce dernier est basé sur la connaissance et l'identification du foncier communal grâce à la mise en place de l'observatoire foncier. Cet outil est indispensable pour une offre de référentiel foncier, cadrant puis évaluant ainsi toutes les interventions des collectivités locales. La mise en œuvre de cette stratégie suppose une volonté politique à la base, des objectifs clairs, des moyens à mettre en œuvre pour y répondre, des acteurs du foncier, garants de la mise en place de cette stratégie et enfin des résultats à évaluer.

Conclusion

Ce chapitre nous a permis de mettre le point sur les dynamiques des mutations récentes et d'aborder les problèmes de renouvellement urbain que connaissent certains tissus urbains de la ville, ainsi que les conséquences physiques de ces mutations sur le cadre urbain.

La sporadicité des reconstructions-densifications, à travers le tissu urbain central et péricentral de la ville de Blida, nous rend compte sur la nécessité d'une vision d'ensemble, jusque-là absente, quant à l'évolution future de ces tissus constitués. Les conséquences de cette mutation, démontrent la difficulté des instruments d'urbanisme et des règlements actuels à anticiper, à contrôler et à accompagner ce processus. La commune détient les permis, et devrait être plus regardante sur le permis de construire qui jusqu'à présent, n'étant que peu corrélé à l'autorisation de démolir (Extraits de permis-Annexes).

L'analyse des logiques communales par le biais de la commune de Blida, nous a permis de comprendre que depuis l'indépendance à nos jours, le foncier est un sujet de pouvoir, de pression politique et économique qui paradoxalement n'a jamais fait l'objet d'une priorité pour l'élaboration d'une politique urbaine claire permettant à la commune la maîtrise foncière. La loi d'urbanisme et d'aménagement introduit les instruments d'aménagement et d'urbanisme (PDAU, POS). Elle (la loi) leur confère le pouvoir d'établir l'équilibre entre les différents usages, fonctions et affectation des sols. De ce fait, les communes régulent la croissance urbaine de leur territoire par le biais des PDAU et POS. Ces instruments une fois approuvés, font force de loi. Ils permettent alors, à la collectivité d'exprimer ses options d'aménagement et même dans certains cas de les imposer.

Cependant sur le terrain, la réalité est toute autre. L'analyse du PDAU et POS¹, nous a permis de comprendre et d'identifier certains facteurs limitatifs de leurs mises en œuvre. Les objectifs du PDAU se limitent aux intentions, sans détailler les actions ni les procédures nécessaires pour les atteindre. De ce fait, ils ne sont pas toujours suivis dans les propositions d'aménagement du POS. Pourtant, la coordination et l'articulation entre ces différents outils gagneraient à atteindre les objectifs qui leur sont assignés et favoriser la durabilité de la ressource foncière en tant que matière première de l'urbanisation.

Par ailleurs, la démarche non inclusive, à l'égard des propriétaires fonciers privés dans le processus de négociation en amont et autour des projets de leur territoire communal, constitue une approche opposée à celle du projet urbain durable, où les acteurs publics doivent

construire une aptitude à travailler ensemble et aller vers plus de transversalités (Chaline, 1999; Masbouni, 2007; Signoles et al. 2014). La maîtrise foncière ne peut être atteinte sans une volonté politique de fédérer tous les savoir-faire pour articuler l'urbanisme réglementaire et opérationnel avec la politique foncière (Ingallina, 2008 ; Comby, 2009).

Cette étude met en exergue l'absence d'une politique volontariste et interventionniste de la commune vis-à-vis de son territoire. Elle souligne les nombreuses contraintes inhérentes au manque de compétences des communes en matière d'intervention sur les secteurs urbanisés lié principalement à l'insuffisance du diagnostic foncier lors de l'élaboration des instruments, à la complexité de la nature juridique des sols, aux contraintes en matière de titrage des propriétés et des freins à la mobilisation foncière qui en découlent. Ces difficultés s'intensifient face à l'inefficience du cadastre urbain comme outil d'appui nécessaire aux communes pour une gestion durable du foncier.

Pourtant, de nombreuses expériences européennes en matière de gestion durable des ressources foncières, montrent comment l'action publique procède selon une démarche procédurale basée sur l'anticipation et l'observation de l'évolution des disponibilités foncières dans les tissus constitués par rapport à la planification urbaine locale. Cette démarche est bien souvent ignorée dans la gestion foncière locale de nos communes au profit d'une logique extensive consommatrice. A ce propos, Claude Chaline (1996) souligne que la pensée urbanistique fonctionnaliste et quantitative ainsi que le manque de compétence en matière d'intervention dans les tissus anciens, caractérisent souvent les villes du monde arabe.

La commune n'étant pas encore préparée à prendre en charge de telles opérations pour une multitude de freins dans les plus importants se situent au niveau de l'application des outils d'acquisition foncière face notamment à la propriété foncière privée. L'opérationnalité effective de ces outils constitue un préalable indispensable à toutes opérations d'aménagements urbains ; sans la maîtrise du foncier urbain, les instruments d'urbanisme en tant qu'outils de régulation de la croissance urbaine du territoire deviennent inopérants.

Enfin, nous retenons que pour le cas de Blida, la gestion du foncier urbain a mis en évidence deux aspects :

1. La logique extensive consommatrice de foncier et ce malgré les contraintes contextuelles de son territoire.

2. La méconnaissance des modalités de gestion et d'intervention sur les secteurs urbanisés, notamment quand ces derniers se caractérisent par la prédominance de la propriété privée aussi bien dans la partie du piémont que dans la partie de la plaine y compris le centre-ville et ses parties péri-centrales.

Malgré l'arsenal juridique existant sur le foncier et l'urbanisme, la question de la prise en charge demeure posée. Ceci n'a pas permis aux instruments en vigueur de répondre aux objectifs qui leur sont assignés dont la maîtrise foncière (Rahmani, 1982).

Contrairement à l'urbanisation extensive, l'urbanisation centripète est orientée vers les tissus urbains constitués (Saharaoui et Bada, 2018). Elle implique de mobiliser et de valoriser l'ensemble des poches foncières existantes. C'est certainement plus compliqué que ce que nous avons l'habitude de faire. C'est un travail lourd, plus complexe où il faut passer par des acquisitions à l'amiable, fixer des périmètres de préemptions prioritaires (PUP), des expropriations ainsi que la mobilisation des moyens financiers qui les accompagnent. C'est un travail nécessaire pour un urbanisme durable de nos villes. Ce travail doit pouvoir dessiner les contours des modes de faire de l'avenir en matière d'aménagement intégré.

L'action foncière comme outil de maîtrise pour les actions de renouvellement urbain, de densification et de régénération des tissus urbains constitués dans le cadre d'un processus d'urbanisme de gestion, nécessite la mise en place d'une gamme d'instruments appropriés, diversifiés, incitatifs et coercitifs.

Cette gamme d'instruments constitue une boîte à outils qu'il faut définir et développer en termes d'anticipation des disponibilités foncières, d'observation, de repérage et de recyclage foncier et de régulation.

D'autre part, l'exploitation du foncier privé, notamment dans les secteurs urbanisés, passe par l'implication des propriétaires fonciers dans une approche participative. Cette dernière mérite d'être encadrée et structurée par l'outil des ateliers urbains, une démarche qui a fait ses preuves dans les pays dits développés et qui consiste à regrouper la trilogie concepteurs, collectivités locales et la société civile dans un esprit de concertation et de partenariat où les enquêtes publiques sont effectives et portent leurs fruits.

Le dispositif législatif français qui a constitué par le passé le socle de la législation algérienne, attire particulièrement notre attention quant aux évolutions législatives²⁶ et réglementaires récentes, en matière de politique foncière et d'aménagement opérationnel. En France, les documents stratégiques œuvrent pour articuler la réflexion au niveau régional et les préoccupations plus locales. Se développent alors, depuis ces dernières années, notamment dans les régions tendues, des diagnostics fonciers qui mettent en évidence l'évolution de la problématique foncière. Ainsi, les Etablissements Publics Fonciers (EPF) ont développé des référentiels fonciers comme dispositif intégré de soutien aux projets de redéploiement et de renouvellement urbain. Ces référentiels permettent aux communes, de conduire des études de stratégie foncière, très détaillées, en vue d'observer l'évolution des usages des sols et de leurs coûts, de dénombrer les gisements fonciers sous-utilisés et de mettre en place une action largement concertée. De telles pratiques urbanistiques et planificatrices sont encore méconnues par les collectivités locales algériennes.

L'État Algérien a mis à la disposition des collectivités territoriales une multitude de lois et de décrets, sans pour autant produire des résultats tangibles sur la planification et la gestion du foncier. Ce dernier, n'a jamais fait l'objet d'une priorité pour l'élaboration d'une politique urbaine claire permettant à la commune la maîtrise foncière. Il nous semble qu'un alignement cohérent entre le cadre juridique et les outils de planification peut contribuer à promouvoir la durabilité du foncier. Aussi, il revient au législateur algérien de veiller à l'applicabilité des lois relatives à l'urbanisme. L'enjeu réside alors, dans la capacité du dispositif législatif à encadrer la planification urbaine, en mettant à la disposition des acteurs locaux des outils opérationnels expliquant comment atteindre les objectifs de la loi et comment fédérer les compétences nécessaires pour parvenir à répondre aux objectifs de la durabilité. Faute de politique urbaine à long terme et d'outils efficaces de politique de densification durable, la logique économique de l'acteur privé préside le développement urbain de la ville au détriment de l'intérêt public tant prôné, dans le discours réglementaire et législatif.

²⁶ Les récentes lois Françaises : la loi SRU 2000, les lois ENE du Grenelle 2010 et la loi ALUR 2014, mettent respectivement en place des dispositions relatives à la lutte contre l'étalement urbain et la gestion économe du foncier, le renouvellement urbain et la densification des espaces urbanisés incitant les instruments de la planification (SCOT et PLU) à devenir plus prescriptifs.

**IX. Analyse du potentiel foncier dans les tissus constitués
de la ville de Blida**

Introduction

En évoquant la problématique de croissance de la ville de Blida, le PDAU intercommunal 2010, dans sa phase diagnostic, fait état de la rareté du foncier urbanisable et à urbaniser. Face aux besoins de l'urbanisation, l'instrument préconise d'augmenter les droits de construire en faveur de la densification des tissus constitués. D'autre part, il préconise le report de l'urbanisation sur les centres secondaires des communes limitrophes de Blida.

La première orientation qui consiste à augmenter les droits de construire dans les tissus existants, ne s'appuie pas sur une analyse de leur mutabilité ni sur une analyse fine de leurs formes urbaines et de leurs capacités à se densifier. Cette orientation ne relève pas non plus, d'une vision globale et stratégique, elle ne vise pas une offre nouvelle de logements, ni d'équipements et de services à l'intérieur des tissus constitués de la commune. Concrètement, cette nouvelle mesure en faveur de la densification urbaine n'en profite qu'aux propriétaires fonciers et aux promoteurs immobiliers privés très présents sur les secteurs à forte dynamique urbaine comme on a pu le montrer dans le chapitre VIII. Les tissus urbains situés à proximité des services urbains de la première couronne d'extension, se caractérisent par l'intensité de la demande urbaine en termes de logements et de locaux d'activités et par un marché immobilier actif et consommateur de foncier¹.

Quant à la seconde orientation, dans le cadre de l'intercommunalité, la proposition du report de l'urbanisation sur de nouveaux pôles à caractère agricole, n'est qu'un report de problèmes accentuant l'artificialisation du foncier agricole au profit d'une urbanisation consommatrice. Se pose alors la question de la durabilité dans le processus d'urbanisation de la ville et de l'agglomération de Blida.

En dehors d'autres alternatives comme l'extension du périmètre de la commune voir même de l'agglomération, et du report d'urbanisation dans le cadre de l'intercommunalité, par création de nouveaux pôles urbains, existe-il encore des ressources foncières pour une densification possible des tissus urbains constitués de la ville de Blida ? Est-il possible d'urbaniser autrement, revenir sur les tissus urbanisés pour reconstruire sur le construit² ? Existe-t-il dans le tissu urbain constitué des ressources foncières pour les transformer en terrains constructibles ? Ces ressources foncières sont-elles mutables, pour des mobilisations foncières en vue d'opérations de densification urbaine ? Ces questions renvoient vers la

¹ Voir les extraits de registre des demandes de permis de démolir et permis de construire de l'A.P.C, en annexe.

² Problématique ancienne dans l'histoire urbaine de la ville ; devenue une préoccupation nouvelle dans la ville contemporaine.

problématique de la connaissance par l'analyse du potentiel foncier dans les tissus constitués d'une part, et de l'analyse de leur capacité à se densifier d'autre part.

Dans ce chapitre dédié à l'analyse, nous essaierons de développer une stratégie d'investigation en adoptant l'approche procédurale, montrant et expliquant les différentes étapes de l'analyse.

L'analyse du potentiel foncier des tissus constitués explore dans un premier temps, l'étude des POS de la commune pour identifier l'éventualité de sites désaffectés par ces derniers et d'en évaluer leur potentiel foncier.

Dans un second temps, l'analyse du potentiel foncier se base sur l'analyse prospective pour le repérage du foncier mutable dans les tissus urbains centraux et péricentraux. L'approche prospective permet d'avoir une vision des situations possibles qui pourraient être plus intéressantes que des objectifs planifiés à priori. Cette analyse pourrait révéler la présence de ressources foncières qui permettraient dans le long terme, de limiter le recours aux extensions urbaines d'une part, et de rentabiliser les infrastructures et les services existants d'autre part.

Enfin, l'analyse du potentiel foncier dans les tissus constitués, explore leur capacité à se densifier à partir de leurs caractéristiques structurelles et typomorphologiques. En effet, le dynamisme des tissus urbains, fait qu'ils évoluent selon des mécanismes identifiables (aspirations et opportunités de leurs habitants, situation et contexte urbain, caractéristiques structurelles et morphologiques). Leur identification par l'analyse permet d'évaluer leur capacité de densification et de renouvellement. L'enjeu est considérable au regard de la nécessité de préserver les terres agricoles d'une part, et la rareté du foncier urbanisable d'autre part.

La démarche de travail adopte l'approche procédurale pour expliquer la méthode à suivre pour chaque phase d'analyse. De ce fait, le travail d'analyse s'articule autour de trois étapes :

- **Etape 1** : Potentiel foncier dans les tissus constitués : lecture analytique des POS
- **Etape 2** : Analyse et repérage du foncier mutable dans les tissus urbains centraux et péricentraux : description, localisation, évaluation
- **Etape 3** : Analyse des typologies urbaines des parties péricentrales de la ville et potentiel foncier en vue de la densification

Analyse du potentiel foncier dans les tissus constitués : Protocole de recherche (Étape 1- 2 - 3)

L'analyse du potentiel foncier dans les tissus constitués, a nécessité un protocole de recherche montrant et expliquant les trois étapes de l'analyse ainsi que leurs objectifs respectifs :

Analyse

Étape 1

Echelle de la
Commune

Potentiel foncier dans les tissus constitués: Analyse des POS

Objectifs:

- Identifier et localiser les sites désaffectés par les POS
- Evaluer leur potentiel foncier

Analyse

Étape 2

Echelle de la zone
centrale et
péricentrale

Analyse prospective et repérage du foncier mutable dans les tissus urbains centraux et péricentraux

Objectifs:

- Reperer le potentiel foncier et identifier l'enjeu de renouvellement pour chaque typologie urbaine identifiée.
- Emettre et construire des scénarii de mobilisation foncière à long terme.

Analyse

Étape 3

Echelle de la zone
péricentrale
(1^{ère} Couronne
d'extension)

Analyse des tissus péricentraux et potentiel foncier en vue de la densification

Objectifs:

- Identifier les caractéristiques morphologiques et structurelles de chaque type de tissu, en lien avec leurs capacités à se densifier.
- Encadrer le règlement POS en s'appuyant sur la grille d'analyse de chaque type de tissus.
- Enrichir l'action réglementaire, avec la proposition du COA, annexé au POS.

Nous adoptons l'approche procédurale pour expliquer les différentes étapes de l'analyse.

Étape 1 : Potentiel foncier dans les tissus constitués : Analyse des POS (Méthode)

1.1	Repertorier le nombre de POS (commune)
1.2	Identifier les POS concernés par les sites à désaffecter (Potentiel foncier)
1.3	<p>Analyse de POS (Tableau IX-2 et IX-3)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Designation et superficie du POS • Situation géographique du POS / commune • Situation géographique du POS/ zone centrale et péri-centrale • Nombre de site désaffecté • Occupation actuelle du site désaffecté • Statut juridique du site désaffecté • Evaluation du potentiel foncier/Site)
1.4	<p>Spatialisation géographique des POS identifiés (Figure IX-2)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Objectif: distinguer les POS /zone centrale et POS/zone péri-centrale
1.5	<p>Spatialisation des sites désaffectés</p> <ul style="list-style-type: none"> • Objectif : quantitatif (estimer l'ampleur du gisement foncier) et stratégique (localisation à proximité des axes structurants et des aménités urbaines)
1.6	Resultats-Discution

IX-1. Etape 1. Potentiel foncier dans les tissus constitués : lecture analytique des POS

Une première recherche du potentiel foncier dans les tissus constitués, s'est basée sur l'étude des POS de la commune pour identifier l'éventualité de sites désaffectés par ces derniers et d'en évaluer leur potentiel foncier. Le périmètre communal de Blida s'étend sur une superficie de 1712 hectares. La commune est couverte par un nombre de 34 POS.

IX-1.1. Analyse et méthodologie

La lecture analytique des POS, nous a permis dans un premier temps, de répertorier 13 POS sur 34, concernés par la désaffectation des sites. L'analyse des 13 POS identifiés, révèle

le nombre de sites à désaffecter ainsi que l'évaluation de leur potentiel foncier à récupérer. Ces premiers résultats de l'analyse sont récapitulés sur le tableau IX-1.

Tableau IX-1 : Identification du potentiel foncier à partir des sites désaffectés des POS
Source : PDAU 2010. Mise en forme : Auteur

Identification du potentiel foncier			
Identification des POS	Nombre de sites désaffectés	Superficie/m ²	Situation du POS/ parties centrales et péricentrales
POS B18	4	16649.74m ²	Péricentrale
POS B12	2	1198.16m ²	Péricentrale
POS centre-ville Blida	1	17399.82m ²	Centrale
POS B01	1	7472.25m ²	Péricentrale
POS B02	3	21898.77m ²	Péricentrale
POS B3	6	8479.02m ²	Péricentrale
POS B05	1	8980.07m ²	Péricentrale
POS B7	7	19932.02m ²	Péricentrale
POS Ben Achour1	4	72737.11m ²	Péricentrale
POS Ben Achour2	1	1172.02m ²	Péricentrale
POS Centre Ben Boulaid	3	38228.69m ²	Péricentrale
POS Clos Alexandrie	4	7648.13m ²	Péricentrale
POS B1 Amara Youcef	4	12114.7m ²	Péricentrale
Total	41	233910,75m² Soit, 21.65 ha (zone péricentrale) 1.74ha (zone centrale)	

IX-1.2. Evaluation du potentiel foncier

Après avoir répertorié les 13 POS concernés par les sites à désaffecter, on procède à l'évaluation du potentiel foncier que recèlent leurs tissus constitués.

Sur le tableau IX-1, on a identifié 41 sites désaffectés par les 13 POS. L'évaluation de leur potentiel foncier totalise 23,39 hectares (Tableau IX-1). Ceci prouve que les tissus constitués recèlent un potentiel foncier non négligeable qu'il convient d'évaluer. Il s'agit également de savoir dans quelles mesures, ces emprises foncières récupérées, peuvent répondre aux besoins de constructibilité de la commune.

IX-1.3. Spatialisation cartographique du potentiel foncier

Un second résultat de l'analyse des 13 POS identifiés, révèle leur localisation sur les parties centrales et péricentrales du territoire communal, comme le montre les figures ci-dessous (Figure IX-1 et IX-2).



Figure IX-1 : Les parties centrales et péricentrales du territoire communal
Mise en forme : Auteur

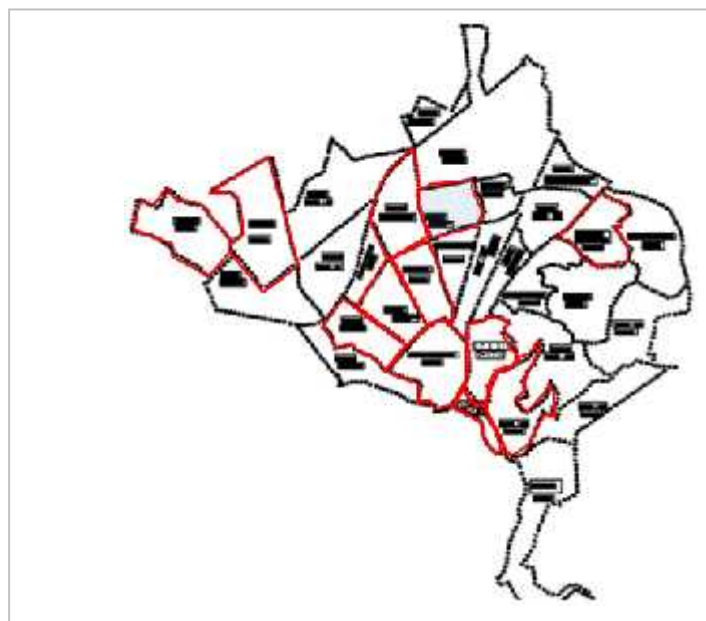


Figure IX-2 : Spatialisation des 13 POS dans les parties centrales et péricentrales du territoire communal de Blida.
Source : PDAU 2010.

Des fiches techniques sont élaborées pour chaque POS (13 fiches d'analyse).

Chaque fiche renferme les informations suivantes :

- La désignation du POS
- La situation géographique du POS étudié
- Identification et nombre de sites désaffectés par POS
- Occupation actuelle de chaque site désaffecté et situation juridique
- Total de superficie de sites à désaffecter (Potentiel foncier).

Ces informations sont répertoriées par fiche, dont le traitement nous donne principalement le potentiel foncier des 41 sites à désaffecter et leur localisation sur les parties centrales et péri-centrales du territoire communal.

La spatialisation cartographique des sites désaffectés révèle leur localisation et leur concentration sur la 1^{ère} couronne des parties péri-centrales. L'objectif est d'estimer l'ampleur et l'importance du gisement foncier que recèlent les tissus urbains constitués, en termes quantitatifs et de localisation stratégique dans la ville (Figure IX-3).

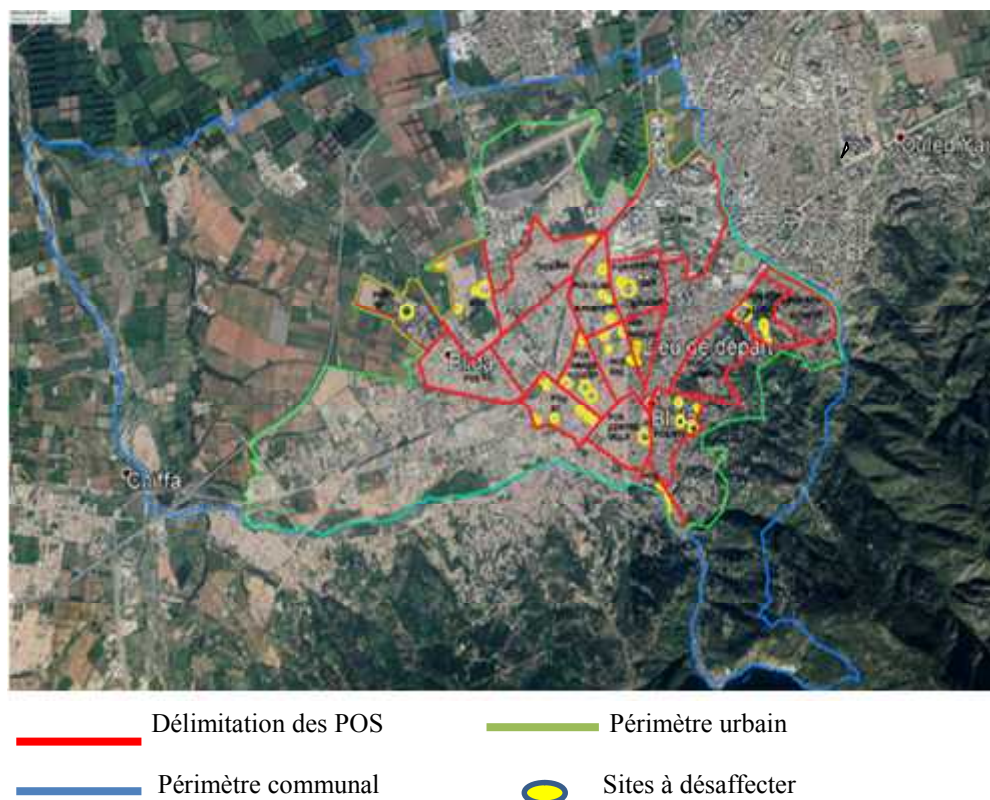


Figure IX-3 : Spatialisation cartographique du potentiel foncier des sites à désaffecter par les POS du territoire communal de Blida. Source : PDAU 2010. Elaborée et mise en forme par l'Auteur.

Parmi les 13 POS analysés, nous en avons choisi (06), situés sur la 1ère Couronne des tissus péricentraux de la ville, pour présenter le contenu de leur fiche d'analyse en vue de repérer et d'évaluer le potentiel foncier (Tableaux IX-2 et IX-3).

Tableau IX-2 : Potentiel foncier dans les tissus constitués : lecture analytique des POS (POS B01-POS B02-POS B7)

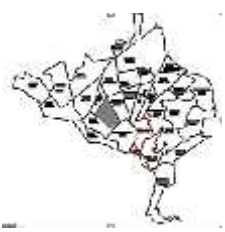











Désignation POS	Situation géographique du POS/Commune	Sites désaffectés			Superficie m2	Superficie totale des sites désaffectés m2
		Situation/POS	Nombre de sites désaffectés	Occupation actuelle Statut juridique		
POS/B 01 Amara Youcef S=40 ha		 Zone péricentrale	04	S1 : société (propriété publique) S2 : entreprise de distribution matériaux de construction EDIMCO (propriété publique) S3 : foncier non bâti (propriété privée) S4 : foncier non bâti (propriété privée)	S1=1935,80 S2=1694,47 S3=7472,53 S4=7011,90	18114,7
POS/B02 Superficie S= 41 ha		 Zone péricentrale	03	S1: Ecole primaire (propriété publique) S2: Foncier non bâti (propriété privée) S3: Foncier non bâti (propriété privée)	S1=5870 S2=7681,54 S3=8347,23	21898,77
POS/B7 Superficie S= 42 ha		 Zone péricentrale	07	S1 : Hangars S2 : Depots S3 : Equipment S4 : direction travaux publics DTP S5 : Parking S6 : Salle Omni sport S7 : Equipment ERIAD Propriété publique	S1=462,87 S2=612,35 S3=582,82 S4=6662,58 S5=1316,87 S6=2368,83 S7=7925,70	19932,02

Tableau IX-3 : Potentiel foncier dans les tissus constitués : lecture analytique des POS (POS Ben Achour-POS Ben Boulaid- POS 18)

Désignation POS	Situation géographique du POS/Commune	Sites désaffectés			Superficie m2	Superficie totale des sites désaffectés m2
		Situation/POS	Nombre de sites désaffectés	Occupation actuelle Statut juridique		
POS/ Ben Achour Superficie S= 48 ha		 Zone péricentrale	04	S1 : habitat précaire S2 : cité de recasement (cité sidi Achour) S3 : habitat précaire S4 : foncier non bâti Propriété publique/domaniale	S1=30000 S2=30000 S3=7000 S4=5737,11	72737,11
POS/ Ben Boulaid Superficie S= 31 ha		 Zone péricentrale	03	S1 : résidence universitaire (filles) S2 : annexe école Rachid Mehri S3 : coopérative commerciale ECONOMA Propriété publique/domaniale	S1=15000 S2=1000 S3=5866,36	21866,36
POS/B18 Superficie S= 4 ha		 Zone péricentrale	04	- Propriété publique	S1=3759,65 S2=9429,82 S3=1232,00 S4=2228,27	16649,74
Total de superficie à désaffecter dans la zone péricentrale (1^{ère} couronne) S= 17, 11987 hectares						171198,7

IX-1.4. Résultats-Discussion (étape 1 de l'analyse)

La lecture analytique des POS de la commune, nous a permis d'identifier 13 POS concernés par la désaffectation des sites, sur les 34 POS de la commune. L'analyse de chaque POS (Tableau IX-2 et IX-3), nous a permis d'identifier 41 sites désaffectés par les POS étudiés, totalisant une superficie totale de 23,39 hectares de foncier, dont 17,20 ha concerne la zone péricentrale de 1^{ère} couronne). La spatialisation des sites désaffectés (Figure IX-3) montre la localisation stratégique des sites (situés majoritairement sur la zone péricentrale à proximité des axes structurants et des aménités urbaines).

Théoriquement avec une densité de 30 à 60 logts/ha, le potentiel foncier de 23,39 hectares identifié par l'analyse des POS, permet de concevoir 500 à 1000 logements. Cependant, compte tenu de la sporadicité des parcelles, il convient d'évaluer et de savoir dans quelles mesures, ces emprises foncières, une fois mobilisées, peuvent répondre aux besoins de constructibilité de la commune.

Cependant, les 23,39 hectares que recèlent les tissus péricentraux sont-ils suffisants au regard des besoins de constructibilité de la commune ? L'analyse du POS centre-ville, révèle seulement 1 site à désaffecter de 1,74 hectares. Alors que le 1/5 de la superficie du centre-ville, soit 14 hectares du foncier spécifique (les zones militaires) bloque actuellement toutes possibilités de renouvellement des tissus. De même, le potentiel foncier identifié dans la zone péricentrale par l'analyse des POS, peut être revu à la hausse si on parviendrait à récupérer les zones militaires occupant un total de 987 hectares (dont 500 hectares à l'Ouest et à 487 hectares à l'Est de la zone péricentrale). Ceci montre que le POS n'intervient que sur la ressource foncière de propriété publique (domaniale ou communale), mettant à part, la ressource foncière de statut spécifique (militaire) ou privé. Les raisons de cette intervention limitée du POS sur le foncier, ont été largement discutées dans le VII et VIII.

Au regard de cette réflexion, il convient de s'interroger si le potentiel (réel) que recèlent les différents tissus est assez important pour ralentir les extensions urbaines et l'étalement urbain?

L'étape 2, se base sur l'analyse prospective pour le repérage du foncier mutable dans les tissus urbains centraux et péricentraux. Le repérage foncier intègre tous les types de propriétés (publique, privée et spécifique). L'analyse prospective explore toutes les possibilités de récupération du gisement foncier que recèlent les tissus constitués. Les résultats pourraient révéler une forte présence de ressources foncières qui permettraient de limiter le recours aux extensions urbaines d'une part, et de rentabiliser les infrastructures et les services existants d'autre part.

Etape 2 : Repérage du foncier mutable dans les tissus urbains centraux et péricentraux : Méthode d'analyse

2.1

Identification des typologies urbaines dans les tissus urbains centraux et péricentraux : Fiches d'analyse

- Description
- localisation
- Caractéristiques

2.2

Repérage des poches foncières : outils d'analyse

- Cartographie aérienne
- Cartographie parcellaire
- Reportage photographique
- Observation, vérification in-situ et entretiens

2.3

Identifier le potentiel foncier et l'enjeu du renouvellement urbain pour chaque typologie urbaine identifiée

2.4

Emettre et construire des possibilités (scénarii) de mobilisation foncière à long terme

2.5

Résultats - Discussion

IX-2. Etape 2 : Repérage du foncier mutable dans les tissus urbains centraux et péricentraux : description, localisation, évaluation

IX-2.1. Analyse et méthodologie

Cette étude se base sur les résultats de l'analyse des POS, croisés avec une étude prospective basée sur la connaissance des différents sites. L'objectif est d'explorer les possibilités de récupération du gisement foncier que recèlent les tissus constitués, afin de l'optimiser à travers les documents de la planification. Le repérage du potentiel foncier intègre tous les types de propriétés (publique, privée et spécifique).

L'analyse prospective, nous permet de mener un repérage des ressources foncières à partir de l'identification de typologies urbaines représentatives des tissus urbains constitués des parties centrales et péricentrales de la ville. Elle consiste à les décrire, étudier leur localisation, leur contexte local et leur insertion urbaine. Les outils d'analyse sont, la cartographie aérienne et parcellaire et le reportage photographique des poches foncières non

bâties ou sous utilisées. Le repérage cartographique est vérifié systématiquement par l'observation et le travail de terrain. Ce travail constitue un préalable pour émettre et construire des scénarios d'éventuelles possibilités de mobilisations foncières à l'échelle de la ville en vue de mener des opérations ultérieures de densification urbaine.

IX-2.2. Identification des typologies urbaines

Quatre typologies urbaines sont identifiées :

- Tissus des hauteurs de la ville (Piémont)
- Tissus d'équipements et d'infrastructures
- Tissus d'activités économiques
- Tissus d'habitat

IX-2.3. Potentiel foncier et enjeux de renouvellement urbain : Fiches d'analyse

Il s'agit pour chaque typologie urbaine, d'étudier et discuter son potentiel foncier. Nous synthétisons ce travail sur 12 fiches d'analyse, où chaque fiche développe trois paramètres :

1. La localisation et l'insertion du tissu urbain ;
2. Les caractéristiques du tissu urbain ;
3. Le potentiel foncier du tissu urbain et les enjeux de renouvellement (discussion).

Tableau IX-4 : Tissus des hauteurs (piémont) de la ville. (Source : Auteur)



Habitat du Piémont au Sud-Ouest et au Sud Est de la ville (cité Ben Mimech et cité Ben achour)

Les tissus du piémont se caractérisent par le désenclavement lié à l'absence de trame parcellaire et viaire. Le foncier urbanisable est d'une superficie $S = 656$ ha. Il se caractérise par une occupation éparse de faible densité de 5 à 10 logts/ha et par une urbanisation anarchique et incontrôlée.

Description-localisation	Caractéristiques
<p>A l'instar des villes du Piémont, la ville de Blida est limitée au Sud, par la chaîne de l'Atlas Blidéen, la montagne de Chréa et le piémont. La région (piémont), constitue une bande, limitée à l'Est par l'Oued Béni Azza, à l'Ouest par l'Oued Sidi El Kébir. Elle présente une altitude variant de 200 à 600 m. Malgré la configuration complexe et difficile du sol, le PDAU intercommunal 2010 estime la superficie du foncier urbanisable rien que pour la commune de Blida à 656 hectares</p> <p>La bande du piémont présente une accessibilité difficile en raison de l'absence d'une structure viaire autre que l'ancienne et l'unique route nationale RN 37. La structure bâtie est éparse d'une faible densité de 5 à 10 logts/ha. Les constructions sont sommaires et se développent sur des terrains sous équipés et non préalablement viabilisés par les autorités.</p>	<p>Les autorités locales perçoivent le foncier des hauteurs, au Sud du grand Blida, comme un obstacle à l'urbanisation et à la réalisation de grands projets d'habitations ou d'équipement. Dans les faits, ces obstacles représentent un certain nombre de difficultés liées principalement à deux facteurs:</p> <ul style="list-style-type: none"> -La formation géologique et hydrogéologique du sol, les pentes, les bassins versants, demandent des études techniques poussées et des coûts élevés d'urbanisation. -La nature juridique majoritairement privée du foncier, dont la mobilisation s'avère laborieuse en termes de temps et de coûts. <p>Ces difficultés constituent des facteurs dissuasifs pour les autorités locales quant à l'urbanisation du piémont au détriment de l'urbanisation de la plaine de la Mitidja.</p>
<p>Potentiel foncier et enjeux en matière de renouvellement urbain</p>	

La bande du piémont constitue une réserve foncière de 656 hectares à rentabiliser vu que la densité actuelle est de 5 à 10 logements à l'hectare.

En revanche, l'urbanisation du piémont nécessite une politique volontariste de densification, comme une alternative à la rationalisation du sol, la préservation de la plaine et du foncier agricole de la Mitidja. Le travail de repérage, met en exergue un potentiel foncier malgré la prédominance de la propriété privée et les coûts élevés de l'urbanisation. Cependant, des études de faisabilités techniques, financières et juridiques constituent des préalables pour la mobilisation foncière.

Des aménagements sont nécessaires pour désenclaver et redéployer la zone du piémont. Une réflexion sur la parcellisation et la création de structures viaires constituent une première étape pour préparer l'urbanisation future de cette zone. Pour l'habitat privé, l'accompagnement et le contrôle de la part des autorités locales sont recommandés.

Tableau IX-5 : Tissus d'équipements et d'infrastructures
 Les grands équipements : Zones militaires. (Source : Auteur)



Les zones militaires occupent les 1/5 de la superficie du centre-ville, soit une emprise de 14 hectares. Du côté Ouest de la ville, le foncier militaire occupe 500 hectares et au Nord-Ouest, une superficie de 487 hectares.

Description-localisation	Caractéristiques
<p>Historiquement, les zones militaires occupaient en majorité, les ex. Faubourgs de la ville. À l'indépendance, Blida devient le siège de la première région militaire (RM I) sur les six grandes unités de l'armée nationale populaire. De ce fait, les grandes emprises militaires datant de la période coloniale ont été maintenues et développées. Elles se trouvent actuellement, englobées par l'urbanisation constituant de véritables contraintes pour l'expansion de la ville. Les zones militaires se déploient respectivement sur le centre-ville d'une superficie de 14 hectares, et sur les parties péri-centrales du côté Ouest avec 500 hectares et au Nord-Ouest de la ville avec une superficie de 487 hectares.</p>	<p>Les emprises militaires se caractérisent par une structure pavillonnaire de faible densité, un gabarit RDC à R+1 et une superficie totale avoisinant les 1000 hectares. Ces zones de faible densité occupent 14 hectares du centre-ville, bloquant toutes possibilités de renouvellement urbain. Les vastes emprises de 487 et 500 hectares situées à l'ouest et au nord-ouest sont à présent englobées par l'urbanisation et constituent de véritables obstacles pour la croissance de la ville et son renouvellement urbain.</p>
<p>Potentiel foncier et enjeux en matière de renouvellement</p>	
<p>Les zones militaires de Blida sont occupées et en activité. L'analyse prospective révèle du potentiel foncier totalisant <u>1000 hectares</u>. Ces emprises pourraient constituer une offre foncière pour une urbanisation à l'intérieur des tissus urbains constitués, moyennant leur délocalisation hors du périmètre urbain dans le long terme.</p> <p>Dans l'état actuel des choses, le foncier militaire présente une grande dureté foncière, soit une mutabilité qui avoisine la nullité, vu qu'il bénéficie d'une réglementation MDN (Ministère Défense Nationale), son statut est particulier et ses affectations sont spécifiques.</p>	

Tableau IX-6 : Tissus d'équipements et d'infrastructures
 Les grands équipements : Secteur hospitalier et l'administration de l'Etat. (Source : Auteur)


		
<p>Tissu d'équipement discontinu Hôpital Frantz Fanon sur l'avenue Tayeb Brazli. S= 80.00 ha, une capacité de 1207 lits, structure pavillonnaire de basse densité.</p>	<p>Equipement discontinu, salle omnisport et parking (ex. les Halles) situé sur Bd. Bab Essebt. (Centre-ville) S= 2368,83 m², RDC</p>	<p>Tissu d'équipement discontinu (Cité résidentielle universitaire, sur le Boulevard Mohamed Boudiaf 1^{ère} Couronne) S= 15000 m², structure pavillonnaire de basse densité.</p>
Description-localisation		Caractéristiques
<p>Les structures d'équipement discontinu, datent en grande majorité de la période coloniale. Elles concernent le secteur hospitalier et l'administration de l'Etat. Ces équipements occupent le foncier stratégique de la ville vu qu'ils sont situés au cœur de la ville, sur les axes structurants, à l'image des boulevards et des avenues. Ils occupent des superficies importantes, un faible gabarit RDC à R+1, et se caractérisent par une basse densité.</p>		<p>L'hôpital Frantz Fanon, d'une superficie de 80 ha et d'une capacité de 1207 lits, date de la période coloniale. Il est situé sur les ex. Faubourgs de Joinville, l'actuel Zabana au Nord-Ouest de la ville. Le bâti présente une typologie pavillonnaire d'une faible densité qui s'y prête à la densification.</p> <p>A l'instar d'autres équipements discontinus et sous utilisés de la période coloniale, l'équipement les halles fut historiquement un marché couvert. Actuellement, il est reconverti en salle de sport. L'édifice-îlot occupe une situation stratégique dans la ville ; Il est desservi par un boulevard structurant de la ville (Boulevard Bab Essebt). Il convient de mobiliser le foncier pour une orientation d'aménagement et de densification urbaine.</p> <p>La cité résidentielle universitaire, située sur le Boulevard Mohamed Boudiaf, au Nord Est de la ville, occupe une superficie de 15 hectares pouvant offrir en cas de reconversion urbaine une capacité de 1000 logements. L'université de Blida avec son étendue de 273 hectares, d'une forme urbaine de faible densité nécessite également une densification en vue de rationaliser les terrains non utilisés. Cette grande étendue empêche actuellement la ville de s'étendre vers la partie Nord-Est d'Ouled-Yaich (ex. Dalmatie).</p>
Potentiel foncier et enjeux en matière de renouvellement		
<p>Tous ces équipements occupent le foncier stratégique de la zone péricentrale de la ville. Ils offrent une faible occupation au sol, par rapport à l'assiette foncière qui leur est destinée et présentent un potentiel foncier non négligeable (<u>Avenue Tayeb Brazli S= 80.00 ha, Boulevard Bab Essebt S= 2368,83 m², Boulevard Mohamed Boudiaf S= 15000 m²</u>).</p> <p>Ces emprises doivent susciter l'attention des autorités locales et peuvent être désaffectées ou faire l'objet d'une réflexion autour de projets de densification urbaine.</p>		

Tableau IX-7 : Tissus d'équipements et d'infrastructures
Les emprises ferroviaires et de parkings. (Source : Auteur)

		
<p>Emprises artificialisées pour les parkings sur les boulevards structurants, Bab Esseb, Centre-ville.</p>	<p>Emprises artificialisées pour usage de parkings, sur les boulevards structurants, Boulevard Larbi Tebessi centre-ville.</p>	<p>Les voies ferrées du 19^{ème} siècle abandonnées. Quartier de la gare, Bab Esseb, Centre-ville.</p>
<p>Description-localisation</p>		<p>Caractéristiques</p>
<p>Pendant longtemps, les gestionnaires locaux n'ont pas été regardants sur la consommation d'espace. Qu'il s'agisse des infrastructures routières, des chemins de fer, des installations techniques, les emprises étaient souvent mobilisées au nom de l'utilité publique. Les surfaces artificialisées sont surdimensionnées. Les parkings de surface, occupent le foncier stratégique et sont situés sur les axes structurants de la ville.</p>		<p>Des sites de faible concentration, comme quelques segments de voies ferrées datant de la période coloniale, sont actuellement inopérantes et constituent des discontinuités urbaines et paysagères dans la ville. D'autres emprises artificialisées pour le stationnement jouxtent les grands équipements et sont situées sur des axes importants de la ville.</p>
<p>Potentiel foncier et enjeux en matière de renouvellement</p>		
<p>Un travail de recensement des anciennes voies ferrées abandonnées dans les villes algériennes, pourrait révéler un potentiel foncier considérable, qui pourrait faire l'objet de mobilisation pour de nouveaux aménagements urbains. Cependant, la récupération du foncier ferroviaire, requière des opérations complexes qui nécessitent l'articulation des différentes étapes et de leurs financements, ainsi que la mise en place de protocoles ou de conventions avec différents partenaires.</p> <p>Des ressources foncières, très peu productives actuellement, méritent d'être mieux valorisées dans le cadre d'opérations de densification, permettant de libérer des surfaces constructibles en concentrant ou en enterrant des fonctions secondaires (stationnement par exemple) et en augmentant les taux d'occupation de l'espace et son intensification, mais aussi en rationalisant les dessertes et les espaces communs.</p> <p>Un usage plus intensif de l'espace, des aménagements bénéficiant des progrès techniques et en conséquence plus compacts et plus denses, permettent de réduire la surface nécessaire à ces infrastructures, parfois de la recouvrir ou de la transférer en sous-sol, en vue de libérer du foncier au bénéfice de l'aménagement urbain.</p>		

Tableau IX-8 : Tissus d'activités économiques. (Source : Auteur)

		
		
<p>Société et entreprise de distribution de matériaux de construction EDIMCO, sur un axe structurant de la ville (Bd Amara Youcef et Bd. Mohamed Boudiaf) Niveau RDC, S=5771.29m²</p>	<p>Les silos de l'industrie alimentaire de Bounaama Djilalli, sur un axe structurant de la ville (Avenue du 11 décembre 1960) Niveau RDC, S= 19424.03 m²</p>	<p>Société ex. S.N.T.V (Société Nationale des Travailleurs et de Voyage), constituent actuellement des activités non pérennes, située sur un axe structurant de la ville (RN 1) Niveau RDC, S= 5400.00 m²</p>
Description-localisation		Caractéristiques
<p>Situées sur les axes structurants, les emprises dédiées aux activités, sont souvent occupées sans souci d'économie d'espace.</p> <p>Les hangars de l'EDIMCO et l'ex. SNTV, datant majoritairement de la période coloniale, sont dégradés et ne répondent quasiment plus aux besoins économiques et urbains malgré leur bonne desserte. La structure bâtie est sommaire ne présentant aucune valeur architecturale, déprécie le paysage urbain environnant.</p> <p>Le cas des silos de cimenterie de Bounaama Djilalli, situés sur l'Avenue du 11 décembre 1960, est illustratif. L'architecture de l'industrie agro-alimentaire, cohabite difficilement avec celles de la cité d'habitat collectif de Bounaama Djilali qui la jouxte. De plus, les silos sont source de pollution environnementale pour l'ensemble du quartier à usage d'habitat.</p>		<p>Les emprises sont situées sur les parties péri-centrales de la ville, elles jouissent d'une bonne desserte. Elles se caractérisent par un bâti dégradé, faible gabarit (RDC), et une faible occupation au sol.</p> <p>La structure bâtie est sommaire, elle se présente sous forme de hangars pour l'édifice de l'ex. SNTV, ainsi que pour l'édifice de l'EDIMCO.</p> <p>Quant aux silos, ils se caractérisent par une architecture industrielle dans un site à caractère résidentiel. Ces activités de semoulerie et farine, se caractérisent par leur pollution et leur nuisance, affectant le cadre bâti environnant.</p>

<p>Situées historiquement sur les ex. Faubourgs de la ville, actuellement, elles sont englobées par l'urbanisation des nouvelles centralités et constituent des discontinuités urbaines avec le bâti récent.</p>	<p>De ce fait, ces structures de par leur échelle, leur architecture et leur fonction, ne s'intègrent pas à leur site et accentuent la discontinuité urbaine dans la ville.</p>
<p>Potentiel foncier et enjeux en matière de renouvellement</p>	
<p>Les emprises dédiées aux locaux d'activité sont pour la plupart sous-occupées ou dont l'occupation est peu adaptée aux fonctions des parties centrales et péri-centrales. Les emprises d'activités obsolètes, présentent un fort potentiel de renouvellement. Elles offrent une capacité d'offre foncière sporadique de (5771.29m², 19424.03 m², 5400.00 m², soit un total <u>de 3,05 hectares</u> en zone péri-centrale); pour laquelle il conviendrait d'engager des reconversions et de densification.</p> <p>Cependant, la reconversion et la densification de ces sites, se confrontent aux problèmes de pollutions, de nuisances et de risques entraînant des coûts d'aménagement importants. Ces emprises bâties à l'instar des friches industrielles en Algérie, soulèvent la problématique de l'absence d'inventaire quantitatif, typologique et environnemental, pouvant déboucher sur des bases de données exploitables. Ces inventaires peuvent se faire à l'échelle nationale, régionale ou même locale; dans une perspective patrimoniale et/ou de mobilisation foncière pour de nouveaux usages urbains. La concrétisation de ces mesures ne peut se faire que dans le cadre de politiques urbaines volontaristes et cadre législatif et réglementaire.</p>	

Tableau IX-9 : Tissus d'activités économiques
Emprises commerciales. (Source : Auteur)



Marché Guessab face au complexe sportif M.Tchaker, sur l'Avenue du 11 decembre, en situation péricentrale de la ville. Niveau RDC, S= 5.8007 ha.

Description-localisation

Les emprises dédiées aux activités commerciales se distinguent selon deux types. Les grandes surfaces d'activité commerciale situées sur les parties péricentrales de la ville, et les linéaires commerciaux, situés le long des voies d'accès à la ville. Ces marchés polyvalents, partiellement en plein air, à l'image du marché Guessab au Nord Est de la ville et le marché Bencharchali, Situé le long de la RN 29, jouxtant la zone des Cimetières, occupent actuellement de vastes terrains.
Le marché Guessab est attenant au parking qui servait pour la gare routière. Cette dernière, fut désaffectée à Sidi Abdel Kader libérant ainsi une grande emprise foncière.

Caractéristiques

Ces sites commerciaux mal intégrés à leur environnement urbain et d'un urbanisme désuet, disposent de structures bâties provisoires et sommaires.
Les marchés sont généralement de très faible densité, d'un faible gabarit RDC et très consommateurs d'espace.
Les emprises d'activités commerciales, s'accompagnent de grandes surfaces de parking.
Les emprises dédiées à ces activités, se présentent avec une propriété souvent morcelée et une multipropriété (des propriétaires exploitants et/ou bailleurs).

Potentiel foncier et enjeux en matière de renouvellement

Ces sites bien localisés et disposant d'une bonne desserte, sont pourtant mal intégrés à leur environnement urbain et sont d'un urbanisme désuet. Ils nécessitent pour la plupart, des réaménagements, de rénovation et de densification. Ils offrent un potentiel foncier de 5,80 hectares pour lequel il convient d'évaluer à une échelle plus élargie, moyennant en amont une politique urbaine et un cadre législatif et réglementaire en faveur d'une densification effective des tissus urbains existants.
Par ailleurs, le commerce est animé par une multitude de propriétaires qui ne pèsent pas tous du même poids dans la vie économique. Les propriétaires sont soit exploitants, soit bailleurs ou les deux à la fois. L'intervention de la puissance publique sur ces espaces est complexe et onéreuse car la propriété est très morcelée et, les acquisitions foncières coûtent chers. Théoriquement, les opérations tiroirs sont moins coûteuses, elles sont souvent retenues comme moyen d'intervention privilégié.

Tableau IX-10 : Tissus d'activités économiques
Emprises industrielles et de stockage. (Source : Auteur)



Emprises foncières des zones industrielles au Nord et au Nord Est de la ville. Les zones industrielles se déploient respectivement au Nord et au Nord Est de la ville, totalisant avec leurs extensions récentes : Zone de BenBoulaid, site I de 110 ha, zone de Ben Boulaid extension 52 ha, zone de Ouled Yaich, site II de 34 ha (ANIREF, 2011).

Description-localisation	Caractéristiques
<p>Les zones industrielles datent majoritairement de la période post-indépendance. Elles occupent les parties péricentrales de la ville actuelle. Elles se déploient sur trois sites : Une première zone est située entre la RN 1 et la route de Béni-Tamou. Une seconde est située entre la RN1 et Ouled Yaich. Enfin, la zone industrielle de Ben-Boulaid, située entre la C.W 143 au Sud, et la route de Béni-Mered à l'Est. Ces zones industrielles exercent dans divers créneaux de production, essentiellement dans l'agroalimentaire, la transformation du plastique et les produits cosmétiques. Elles sont le résultat de la juxtaposition de plusieurs unités non intégrées les unes par rapport aux autres, occupant des sites plats (plaine), desservis par une infrastructure routière et de transports.</p>	<p>Les zones industrielles s'érigent comme un élément étranger à l'intérieur du tissu urbain, consommant une rupture dans l'organisation spatiale de la ville. Elles constituent actuellement des contraintes de croissance au Nord, et Nord-Est de la ville.</p> <p>Par ailleurs et de par l'histoire, la délocalisation des activités industrielles et la tertiarisation de l'économie régionale ont, dans les pays développés, entraîné la reconversion des grands sites industriels qui s'étaient implantés à proximité des villes. C'est le cas pour la ville de Paris, notamment le long de la Seine. C'est sur de tels sites que sont réalisés les principaux projets urbains de ces dernières décennies : la Défense, ZAC Seine Rive Gauche, Plaine Saint-Denis, Boulogne-Billancourt, etc. le recyclage de ces sites se confronte aux problèmes de pollutions, de nuisances et de risques environnementaux entraînant des coûts d'aménagement importants. Les services de l'Etat sont souvent les premiers à savoir qu'un industriel va libérer des terrains suite à une cessation d'activités. La diffusion de cette information, auprès des gestionnaires institutionnels du foncier, peut être utile pour anticiper des évolutions de l'usage des sols dans certaines zones d'aménagement potentielles.</p> <p>Des politiques urbaines doivent œuvrer pour un cadre législatif sur la qualité environnementale des sols, précisant le rôle de ces friches industrielles et urbaines dans le renouvellement des villes. (Pollution des sites, enclavement, contraintes environnementales...).</p>

Potentiel foncier et enjeux en matière de renouvellement

Les emprises foncières dédiées aux activités industrielles totalisent avec leurs extensions récentes un potentiel foncier conséquent. Elles sont localisées sur la couronne péri-centrale de la ville, dans des zones où le besoin en logements est important.

De par la pollution, la nuisance et les risques qu'elles présentent, elles constituent au nord et au nord-est des obstacles pour une urbanisation continue. Elles représentent des zones d'aménagement substantiel pour accueillir d'autres fonctions urbaines.

En plus du foncier public, une partie du foncier relève de la propriété privée, acquis dans le cadre des cessions de l'Etat d'avant 2008.

Délocaliser ces zones industrielles sur le piémont ou hors du périmètre urbain, permet de récupérer un potentiel foncier de 196 hectares en zone péri-centrale. Néanmoins cette action nécessiterait une volonté politique et un travail laborieux de mobilisation foncière.

Tableau IX-11 : Tissus d'habitat individuel
Tissus de maisons à cour. (Source : Auteur)



Tissu d'habitat individuel continu de la période précoloniale, maisons à cour à l'image d'El Djoun au Sud-Ouest et de Douiret au Sud Est de la ville de la ville, et de Bab Ezaouia, au nord Est de la ville.
Densité supérieure à 100logts/ha

Description-localisation	Caractéristiques
<p>Dans les parties centrales et péri-centrales de la ville, on distingue selon leurs périodes historiques respectives, deux types de tissus d'habitat individuel : les tissus de maisons à cour, situés majoritairement dans le centre ancien, datent de la période arabo-andalouse et Ottomane. Les tissus de maisons de villes, situés dans les parties péri-centrales, datent de la période coloniale.</p>	<p>Les tissus de maisons à cour sont homogènes, d'intérêt historique et patrimonial. Ils se caractérisent par une trame viaire étroite, un parcellaire identifiable, une densité élevée et la compacité de leur configuration spatiale. Les parcelles sont de petite taille, supports des maisons RDC à patio.</p> <p>Le bâti est souvent en mauvais état et les possibilités de densification horizontale et verticale sont limitées, compte tenu de l'état de la structure porteuse, de la taille et du mode d'occupation de la parcelle.</p>

Potentiel foncier et enjeux en matière de renouvellement

Le parcellaire actuel offre une mutabilité limitée et peu de potentialités de renouvellement dans la mesure où le tissu est dense, et sujet à de nombreuses contraintes, liée à l'aspect juridique du bâti (indivision), à la configuration parcellaire et à l'implantation du bâti sur la totalité de la parcelle.

Néanmoins, la présence de constructions vieillissantes dont l'intérêt patrimonial reste mineur, elle offre encore un degré d'évolution pouvant prendre la forme d'opérations d'ensemble intégrées au tissu environnant.

Le règlement doit veiller au maintien d'une densité compatible avec les qualités intrinsèques du tissu et de sa dimension patrimoniale.







Tableau IX-12 : Tissus d'habitat individuel
Tissus de maisons de ville. (Source : Auteur)



Tissu d'habitat individuel continu du 19^{ème} siècle, maisons de ville sur l'Avenue Amara (axe structurant de la ville)

Description-localisation	Caractéristiques
<p>Les tissus de maisons de ville, concernent une part significative de la première couronne d'extension de la ville de la période coloniale. Les maisons de ville sont situées dans les anciens quartiers de faubourgs du 19^{ème} siècle au nord-ouest dans le quartier de la gare le long de l'avenue actuelle Amara Youcef, qui relie la ville à la gare.</p>	<p>Les maisons de ville se caractérisent par un découpage serré en lanière, et présentent une typologie de maisons n'excédant pas un gabarit de R+1. Les maisons de ville génèrent un paysage d'alignements sur des axes bien desservis par le transport.</p> <p>Actuellement, la densification se fait à la parcelle, sans vision d'ensemble et sous des formes variées : Des surélévations sont en cours ainsi que des reconversions de bâtis, des démolitions-reconstructions, des remembrements de parcelles et des réaménagements fonciers.</p>
Potentiel foncier et enjeux en matière de renouvellement	
<p>La mutabilité du tissu croit avec la pratique du remembrement du parcellaire étroit du tissu urbain. Les densifications à la parcelle en cours, conduisent à la métamorphose progressive des tissus. Des dispositifs tels que l'extension verticale semblent indiqués pour plus de densité. Cependant, ces mécanismes de densification gagneraient à être croisés avec le respect des qualités intrinsèques du tissu en termes de morphologie, qualité patrimoniale, environnementale et paysagère.</p> <p>Le travail qui met en rapport les capacités de densification du tissu urbain avec ses qualités intrinsèques, sera développé dans l'étape 3 de l'analyse.</p>	

Tableau IX-13 : Tissus d'habitat individuel en lotissement. (Source : Auteur)

		
		
<p>Lotissement Frères Djennadi (ex.Dusseaux), sur l'Avenue Mustapha Ben Boulaid S= 3.7ha, densité 25logts/ha</p>	<p>Lotissement les palmiers sur l'avenue Kritli Mokhtar. S= 4.5ha, densité 25logts /ha</p>	<p>Lotissement Fourali Mouloud (ex.les castors), sur l'Avenue Mekerkeb Ben youcef).S= 1.606 ha, densité 25logts/ha.</p>

Description-localisation	Caractéristiques
<p>Une part importante du tissu urbain de la ville, est constituée de lotissements ou de groupes d'habitations pavillonnaires sur des grandes propriétés, créés à partir du milieu du 19^{ème} siècle. Ces tissus sont situés principalement sur la première couronne d'extension de la ville. vu leur situation d'ex. Faubourgs, les lotissements jouissent actuellement d'une bonne localisation dans la ville. situés sur les axes structurants à l'image des avenues Ben Boulaid, Kritli Mokhtar et l'avenue Mekerkeb Youcef, ils bénéficient d'une bonne accessibilité.</p>	<p>Les tissus d'habitat individuel en lotissement, datent de la période coloniale. Ils se caractérisent leur configuration morphologique, par leurs parcelles régulières, de taille de 300 à 500 m², avec jardin avant et arrière.</p> <p>Les densités sont de 20 à 40 log/ha, leur proximité du centre, leur permet de bénéficier des services urbains et de la qualité des dessertes. Les tissus d'habitat individuel en lotissement, offrent des modes d'occupation du bâti qui permet les divisions parcellaires. Ces tissus évoluent fortement, notamment avec la hausse des droits de construire dans la première couronne d'extension de la ville.</p> <p>Les marchés immobiliers sont dynamiques et l'acteur privé est présent dans les secteurs. Sont alors observés, des surélévations, des extensions à la parcelle, des démolitions-reconstructions, et des reconversions de bâti. Le parcellaire s'y prête aux divisions et aux remembrements. La mutabilité du tissu urbain est fortement liée à sa configuration morphologique et à sa forme urbaine.</p>

Potentiel foncier et enjeux en matière de renouvellement

Les parties péricentrales de la ville, riches en services urbains, sont les sites les plus porteurs, où le marché foncier est dynamique. Des opportunités de densification existent ponctuellement sur des parcelles sous-occupées par l'habitat de faible gabarit. Le parcellaire s'y prête aux divisions et aux remembrements. La mutabilité du tissu urbain est fortement liée à sa configuration morphologique et à sa forme urbaine.

Les promoteurs du secteur privé sont très présents pour mobiliser cette ressource foncière qui permet le montage d'opérations rentables. Les promoteurs privés interviennent sur ces tissus anciens, construisent haut et dense fragilisant le tissu horizontal dont les spécificités ne sont souvent pas prises en compte.

Les règles d'urbanisme fixées par les POS jouent un rôle essentiel pour freiner ou faciliter ce processus et d'éviter les travers du «coup par coup».

Les démolitions-reconstructions dans ces quartiers résidentiels, introduisent d'autres fonctions commerciales, remettant en cause leur vocation initiale. Les démolitions-reconstruction dans ces quartiers historiques, font face à la dimension patrimoniale, à la trame urbaine préexistante et à la cohérence spatiale.

Les autorités locales devraient être regardantes sur les permis de démolition et permis de reconstruction qui devraient se soumettre au règlement.

Le règlement devrait accompagner les mutations de ces tissus et permettre un processus de densification cohérent et maîtrisé pour les parcelles bâties situées sur les axes structurants de la ville. Pour ces parcelles, les possibilités réglementaires peuvent aller de la division parcellaire à la reconstruction-densification dans le respect des qualités intrinsèques des tissus constitués.

Tableau IX-14 : Foncier d'habitat précaire. (Source : Auteur)



Tissu d'habitat précaire, cité de recasement Gaméza et cité zinc, situées respectivement sur des axes principaux de la ville (Boulevard Md Boudiaf et l'Avenue Yousfi Abdelkader, RN 29),
 Les cités de recasement à l'intérieur du périmètre communal, occupent une superficie totale $S= 4$ ha
 Tissu d'habitat informel, occupe sporadiquement, des emprises foncières $S= 67$ ha

Description-localisation

Caractéristiques

A l'instar des cités de recasements en Algérie, les cités de recasements de la ville de Blida, sont construites dans les années 1950 à 1960, dans le cadre du projet de Constantine. Les études ayant trait au recensement et à l'inventaire des cités de recasement datant de la période historique du 19ème siècle dans les villes Algériennes sont relativement rares.
 Les cités de recasement, font partie des tissus du 19ème siècle, situés principalement sur les parties péricentrales de la ville. À titre d'exemple, nous citons la cité musulmane conçue avec une trame viaire large, offrant des possibilités de densification à la parcelle. Deux autres, se trouvent actuellement, dans un état de dégradation avancée, sans confort, et sans évolutivité de la forme urbaine. C'est le cas de la cité de recasement Gaméza et la cité Cherry (Zinc).
 Cette dernière, est la plus grande cité de recasement de la commune. Elle est située sur l'Avenue Yousfi, un axe principal de la ville. la cité est limitée à l'Est, par la cité de Ben Achour, à l'Ouest par la cité Ourida et Hamalit et au Sud - Est par le Piémont. Elle s'étale sur une superficie de 3 hectares.

L'habitat informel se développe sur des emprises foncières considérables. Les cités de recasement, sont conçues avec des structures et des espaces minimalistes. Les logements sont exigus, où souvent, le point d'eau et les toilettes sont extérieurs. La trame viaire, constitué d'un système de voies étroites desservant les logements. Les quartiers informels et les cités de recasement, se trouvent actuellement, dans un état de dégradation avancée, sans confort et sans évolutivité de la forme urbaine.

Les quartiers informels, occupent sporadiquement des poches foncières considérables, sur l'ensemble du territoire, malgré les politiques urbaines d'éradication de l'habitat illicite.

Potentiel foncier et enjeux en matière de renouvellement

Il existe dans la ville de Blida, des entités d'habitat dégradé et insalubre. Il s'agit des quartiers informels et des cités de recasement de la période coloniale. D'après les données du PDAU 2010, à l'intérieur du périmètre communal, les cités de recasement offrent un potentiel foncier de 4 hectares. Quant à l'habitat précaire, il offre un potentiel foncier de 67 hectares.

La pauvreté des habitants de ces quartiers ne permet pas l'amélioration du cadre de vie les entraînant dans une spirale de dévalorisation.

A l'instar des cités de recasement, la cité Zinc croule sous le poids d'une forte densité résidentielle et d'une précarité inadmissible. Les transformations ponctuelles initiées par les habitants ne répondent même pas à un minimum de leurs besoins en termes de qualité, de confort et de sécurité. L'analyse nous montre que les contraintes principales à la mutabilité du tissu urbain de ces cités de recasement, réside dans la réduction dimensionnelle de sa trame parcellaire et viaire.

Ces cités de recasement, ne bénéficient d'aucun projet de rénovation de la part des pouvoirs locaux. Pourtant, à l'instar des tissus d'habitat précaire, la cité de recasement offre, un potentiel foncier de 3 hectares.

Un travail d'inventaire des cités de recasements à une échelle plus élargie, peut révéler un important gisement foncier à récupérer pour des opérations de rénovation-densification.

Ces actions doivent s'inscrire dans le cadre d'un programme national de lutte contre l'habitat insalubre et dégradé et nourries par des politiques volontaristes en faveur d'un renouvellement par densification. La prise en charge de l'aspect social est impératif afin d'éviter d'aggraver les processus d'exclusion d'une population à très faibles ressources. En tout état de cause, la question du relogement reste centrale et préalable à toute intervention sur ce type de tissus.

Tableau IX-15 : Tissu d'habitat collectif. (Source : Auteur)

   			
			
<p>Tissu de petit collectif discontinu, Lotissement Chemin du Marabout, (ex. Rossaza), sur l'Avenue Mekerkeb Ben Youssef, Blida. Densité</p>	<p>Tissu d'habitat collectif en barre, cité Ben boulaïd (ex. Montpensier).</p>	<p>Tissu d'habitat collectif en blocs ; cité bounaama Djillali, cité Boukassa Abdelkrim S= 400 ha, densité 15 à 25 logts/ha</p>	<p>Tissu d'habitat collectif récent discontinu ; situé sur le boulevard Md. Boudiaf, (ex. Bd. des 20m).</p>
<p>Description-localisation</p>		<p>Caractéristiques</p>	
<p>Dans la ville de Blida, les lotissements de la période coloniale, se caractérisent par un habitat mixte, où le petit collectif jouxte l'habitat individuel. Ces tissus, sont situés sur la première couronne d'extension de la ville. Actuellement, ils subissent des densifications à la parcelle, par démolition-reconstruction d'immeubles de logements, et où la promotion privée base une part non négligeable de son activité.</p> <p>Les grands ensembles d'habitat collectif, sont situés dans les parties péri-centrales et périphériques de la ville. L'habitat collectif,</p>		<p>Les tissus d'habitat collectif, jouissent d'une situation et de structure urbaine favorables en termes de desserte et de rapprochement du réseau de transport. Ils présentent des espaces ouverts peu appropriés qui pourraient laisser la place à des densifications qualifiées.</p> <p>Les dispositions morphologiques qui caractérisent l'habitat collectif, ne favorisent pas les appropriations ni l'évolution de la forme urbaine.</p>	

<p>sous sa forme de petit collectif, et de barres, caractérisent les tissus du 19^{ième} siècle. D'autres formes récentes du logement collectif, sont observées sur les grands axes des parties péri-centrales de la ville.</p>	
<p>Potentiel foncier et enjeux en matière de renouvellement</p>	
<p>Certains grands ensembles d'habitat collectif, sont peu denses, offrant de grands espaces résiduels qu'il convient d'évaluer. Le foncier de l'habitat collectif, nécessite une restructuration, un redécoupage et une clarification du statut du foncier, ainsi qu'une réorganisation des réseaux.</p> <p>Des opérations de restructuration, pourraient permettre l'introduction de nouvelles constructions, en vue d'introduire dans ces quartiers davantage de mixité sociale, fonctionnelle, et d'améliorer la qualité de l'espace public.</p> <p>Les travaux de recherche portant sur la densification des espaces résiduels dans les grands ensembles d'habitat collectif, demeurent peu nombreux. Pourtant, l'enjeu du potentiel foncier est à considérer pour engager un processus de densification en veillant à ne pas dégrader la qualité de vie des habitants.</p> <p>L'accompagnement et le contrôle de la part des services techniques concernés, sont nécessaires pour veiller à la préservation des caractéristiques intrinsèques de ces quartiers.</p>	

Résultats-Discussion

L'étape 2 de l'analyse du potentiel foncier dans les tissus constitués, relève de la connaissance du terrain, l'observation des différents sites, du repérage cartographique, du relevé photographique et de la prospection. Ce travail nous a permis d'identifier quatre typologies de tissus, représentées sur 12 fiches d'analyse.

Ceci nous a permis de constater l'ampleur et la diversité des ressources foncières que recèlent les tissus urbains constitués de la ville et de repérer le foncier inutilisé ou sous-utilisé.

Les typologies de tissus identifiées sont :

- Tissus des hauteurs de la ville (Piémont)
- Tissus d'équipements et d'infrastructures
- Tissus d'activités économiques
- Tissus d'habitat

Les résultats de l'analyse (étape 2), sont récapitulés sur le tableau ci-dessous

Tableau IX-16 : Récapitulatif des résultats de l'analyse : Repérage du foncier mutable dans les tissus urbains centraux et péricentraux

Identification des typologies urbaines	Caractéristiques dominantes	Potentiel foncier et enjeux de de renouvellement urbain
Tissus des hauteurs de la ville (Piémont)	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Foncier du piémont</u> <p>-Densité 5 à 10 logts/ha -Reserve foncière de 656 ha</p>	<p>-Potentiel foncier de 656 ha à rentabiliser -Restructuration pour désenclaver la zone du piémont.</p>
Tissu d'équipement et d'infrastructure	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Foncier spécifique (zones militaires)</u> <p>Densité de 10 à 15 logts /ha -foncier spécifique 14 ha en zone centrale -Foncier spécifique 987 ha en zone péricentrale</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Foncier d'équipement et d'infrastructure</u> <p>Hôpital Frantz Fanon : -Structure pavillonnaire -Densité 10 logts/ha S= 80 ha</p> <p>Les halles (Bd. Structurant Bab Essebt) : -Gabarit RDC / S= 2, 36 ha</p> <p>Cité résidentielle universitaire (Bd. Structurant de Ben Boulaid : -Densité 15 logts/ha S= 15 ha</p> <p>Emprises ferroviaires et stationnement de surface -Grandes emprises à évaluer</p>	<p>Dans une perspective de délocalisation (long terme), un potentiel foncier de 1000 ha est à mobiliser pour le renouvellement et la densification.</p> <p>Un potentiel foncier S= 80 ha à densifier.</p> <p>Du potentiel foncier à mobiliser pour le renouvellement et la densification</p>
Tissus d'activités Economiques	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Foncier d'activités économiques</u> <p>Hangar EDIMCO (Bd. structurant Amara Youcef -Gabarit RDC / S= 5,77 ha</p> <p>Silos de Bounaama Djillali (axe structurant Avenue. 11 décembre) -Gabarit RDC / S= 1, 94 ha</p> <p>Hangar ex. SNTV (axe structurant RN 1)</p>	<p>Du potentiel foncier (sporadique) à mobiliser pour le renouvellement et la densification.</p> <p>Potentiel foncier de 5,77 ha 1,94 ha - 5,4 ha – 5,80 ha</p>

	<p>-Gabarit RDC / S= 5, 4 ha</p> <p>Marché Guessab (axe structurant Avenue 11 décembre) -Gabarit RDC / S= 5,8 ha</p> <p>Zones industrielles (publiques et privées) →</p> <p>ZI en zone péricentrale Nord et Nord-Est S= 246 ha ZI de Ben Boulaid, site I S= 110 ha -ZI Ben Boulaid extension S= 52 ha</p>	<p>Dans une perspective de délocalisation (long terme), un potentiel foncier de 196 ha est à mobiliser pour le renouvellement et la densification.</p>
<p>Tissu d'habitat</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Tissu des maisons à cour</u> Densité 100logts/ha RDC → • <u>Tissu de maison de ville (axe structurant Amara Youcef)</u> Densité 80 à 100 logts/ha, RDC → • <u>Tissu d'habitat individuel en lotissement</u> Densité 20 à 40 logts /ha → • <u>Foncier d'habitat précaire de superficie totale de</u> R+1, S= 67 ha. → • <u>Foncier des cités de recasements</u> R+1, S= 4 ha. → 	<p>Le tissu de maisons à cour déjà dense, n'offre pas de potentialités de renouvellement</p> <p>Densification verticale à la parcelle limitée. Possibilité de remembrement parcellaire pour un renouvellement par densification.</p> <p>Densification verticale à la parcelle limitée. Possibilité de remembrement parcellaire (parcelles situées sur les axes principaux) pour un renouvellement par densification.</p> <p>Potentiel foncier de 67 ha A mobiliser. Pour le renouvellement urbain et la densification.</p> <p>Potentiel foncier de 4 ha à mobiliser. Pour le renouvellement urbain et la densification.</p> <p>Total de 2021,91 ha. Plus des possibilités de densification de parcelles et de remembrements parcellaires.</p>

L'analyse, nous a permis de comprendre que le potentiel des ressources foncières existe dans les tissus constitués et que la capacité de densification que recèle chaque typologie urbaine identifiée, dépend en grande partie de leurs caractéristiques dominantes. Ces dernières sont mises en évidence sur chaque fiche d'analyse. La diversité des ressources foncières rend très difficile une évaluation chiffrée de leur potentiel de mutation et de leurs capacités de densification. Néanmoins, cette étude pourrait constituer un outil de travail pour les collectivités. Cet outil de travail constitue un préalable pour une réflexion sur la mobilisation à long terme de la ressource foncière identifiée.

L'étude nous a permis de discuter le potentiel foncier de chaque typologie de tissu identifiée. L'analyse nous a permis également d'émettre et de construire des scénarios d'éventuelles possibilités de mobilisations foncières en vue de mener des opérations ultérieures de densification urbaine.

Cette méthodologie pourrait s'étendre à une étude plus vaste et plus approfondie, aboutissant à un Atlas des tissus urbains de la commune et des communes limitrophes dans le cadre de l'intercommunalité. Dans le cas de la ville de Blida et de son territoire le Grand Blida, une approche globale, stratégique et durable de l'aménagement, permet de donner plus de visibilité au potentiel foncier dans les tissus urbains constitués, d'exploiter d'une façon coordonnée et anticipative ces diverses ressources foncières. L'objectif étant, leur affectation à des usages d'intérêt public nécessaires à leur valorisation. Ce travail ne peut se faire que dans le cadre d'un programme national de mobilisation du foncier urbain (public et privé), et d'un cadre réglementaire opérationnel favorable.

Une réflexion allant dans le sens d'une mobilisation simultanée de ces différentes ressources dans le cadre de projets d'échelle intercommunale, peut permettre une synergie et avoir un effet d'accélérateur de leur transformation.

Une approche stratégique et durable de l'aménagement permet de donner une visibilité au potentiel foncier, de coordonner l'usage de ces diverses ressources foncières de façon à les rendre plus productives. Ceci passe par la maîtrise foncière, pour anticiper l'usage futur de la ressource par la mise en place d'infrastructures et de services d'intérêt public nécessaires à sa valorisation. La présence d'une instance de gouvernance territoriale et d'une ingénierie efficace est indispensable à cette mobilisation foncière.

Etape 3 : Typologies urbaines des parties péri-centrales de la ville et potentiel foncier en vue de la densification : approche méthodologique

La ville présente une grande diversité de formes urbaines. Cette diversité s'explique par l'ancienneté de l'urbanisation dans le territoire Blidéen, où chaque période historique a laissé son empreinte singulière. Par ailleurs, la ville n'est pas figée, elle est en constante évolution, se transforme, s'étend, et se renouvelle. Ces évolutions se font selon des mécanismes identifiables (Besoins des habitants, évolution des modes de vie, des opportunités, acceptabilité sociale des évolutions, capacités d'évolution des tissus). Nous nous basons dans cette étude sur les capacités d'évolution des tissus liées à leurs formes urbaines. Cette étude, permet d'établir un état des lieux des différents types de tissus urbains, pouvant servir de base utile pour un encadrement réglementaire adapté.

L'approche méthodologique est synthétisée ci-dessous :

3.1

Definition de l'aire d'étude

- 1ère Couronne d'extension de la ville
- Situation de la 1ère Couronne par rapport à la ville.

3.2

Identification des typologies urbaines représentatives de l'aire d'étude

3.3

Elaboration de la grille d'analyse

- la grille d'analyse répertorie les caractéristiques du tissu urbain.
- **Objectif:** évaluer les capacités d'évolution (densification) des tissus urbains en rapport avec leurs caractéristiques dominantes
- **Les critères d'analyse sont:**
 - Tissu (descriptif)
 - Trame viaire et son rapport à l'espace public
 - Trame parcellaire (taille, forme)
 - Bati (implantation par rapport aux emprises publiques, emprise au sol, gabarit, densité et âge du bati)
 - structure fonctionnelle et vocation du tissu
 - Dynamiques immobilières (attractivité et évolution des tissus / observation et examen des registres des permis délivrés)
 - Potentiel d'évolution (scénarii de densification).

3.4

Proposition d'un Cahier d'Orientation et d'Aménagement (COA)

- La grille d'analyse, propose des éléments de lecture qui serviront d'appui pour élaborer un COA
- Le COA sert d'appui pour faire évoluer les règles d'urbanisme en vigueur, afin de permettre les aménagements et la densification des tissus constitués dans les secteurs urbanisés (SU).

3.5

Résultats - Discussion

IX-3.1. Identification de la première couronne d'extension de la ville

Avant de procéder à l'étude des différents types de tissus urbains, il est utile de comprendre, la logique de leur insertion dans la structure urbaine de la ville. Nous nous intéressons particulièrement aux tissus péricentraux situés sur la première couronne d'extension de la ville.

A l'indépendance, la ville a continué à s'étendre sur la plaine, vers le Nord suivant une urbanisation par couronnes successives. Ces couronnes, constituent actuellement les parties péricentrales et péri-urbaines de la ville. Nous nous intéressons aux parties péricentrales, contenues dans la première couronne d'extension de la ville (Figure IX-4).



Figure IX-4 : Première couronne d'extension de la ville
Mise en forme : Auteur

Cette dernière est limitée par le boulevard Larbi Tebessi au Sud, et par le Boulevard Mohamed Boudiaf au Nord. Les tissus urbains constitués de la première couronne d'extension, sont supposés porteurs d'enjeux d'aménagement et de densification qu'il convient de décrypter :

1. L'observation sur le terrain montre un rythme soutenu de constructions récentes ou en cours.
2. Les tissus urbains situés en première couronne d'extension de la ville, datent de la période coloniale. L'état du bâti, selon l'expertise du C.T.C, est en moyen à mauvais. Ceci justifie les opérations de démolition-reconstruction.

3. La typologie fonctionnelle du bâti est à prédominance résidentielle, dans un secteur de centralité. Les enjeux économiques, favorisent les mutations fonctionnelles par des opérations de reconversion.
4. Le statut juridique de la propriété est à prédominance privée, ce qui explique l'intervention et les formes de démolition initiées par l'acteur privé (propriétaire, promoteur, investisseur) sur les tissus constitués de la première couronne d'extension de la ville.
5. La hausse des droits de construire COS/CES, contenus dans le règlement POS, favorise la dynamique urbaine et les mutations urbaines des tissus constitués.
6. L'examen détaillé des extraits de registres de demandes de permis de démolir, permis de construire, permis de remembrement, de morcellement et les modificatifs confirme l'observation et le travail de terrain et atteste l'ampleur des mutations de ces tissus.

Le processus de densification des tissus péricentraux de la 1^{ère} couronne de la ville, traduit en partie, les orientations du PDAU intercommunal et celles des POS. Ces derniers préconisent l'augmentation des droits de construire en faveur de la densification des tissus déjà constitués. Cependant, cette orientation, ne relève pas d'une vision globale et stratégique pour un aménagement et une offre nouvelle de logements, d'équipements et de services pour la commune. Ces nouvelles mesures en faveur de la densification urbaine consiste à produire une forme urbaine qui doit rehausser l'image de la ville à long terme, en prévoyant des équipements et en augmentant la densité résidentielle le long des rues principales. En réalité, ces options d'aménagement dépassent les capacités de réalisation de la commune. Cette dernière ne dispose pas de moyens pour entreprendre et financer tous ces projets. Concrètement, les nouvelles mesures réglementaires n'en profitent qu'aux particuliers (propriétaires fonciers, promoteurs immobiliers privés et investisseurs). Au gré des opportunités foncières, et dans un souci lucratif, les promoteurs privés mènent des densifications à la parcelle, sans vision d'ensemble et sans se préoccuper de leurs retombées sur le cadre bâti existant et social.

Afin d'éviter les travers du «coup par coup», la collectivité à tout intérêt à réguler et à encadrer ce phénomène. Elle en a les moyens, même si elle n'est pas propriétaire des terrains. De ce fait, la définition des droits de construire, est une étape importante dans l'élaboration du POS. Dans ce sens, fixer les droits de construire d'une zone urbanisée, revient à décider de son devenir. Le règlement impacte la forme urbaine existante, en ciblant son maintien, par la pérennisation de la vocation dominante dans certains quartiers ; en faisant évoluer la forme urbaine vers plus de densité, ou carrément la transformer de manière massive par la reconquête et la restructuration des espaces. Afin de répondre aux enjeux d'une

densification qualifiée, le règlement doit s'appuyer sur la connaissance des tissus urbains existants. La connaissance par le biais de l'analyse, constitue un préalable dans la phase diagnostic du POS. Par ailleurs, l'observation sur le terrain, montre que certains tissus urbains évoluent plus que d'autres. Ceci est lié à un certain nombre de facteurs, qu'il convient de décrypter par l'analyse.

L'observation sur le terrain, révèle que tous les tissus situés en première couronne, n'évoluent pas de la même façon ni avec le même rythme face à la pression foncière et immobilière. Selon leur situation dans la ville et selon leur configuration morphologique, certains tissus urbains constitués sont plus disposées aux mutations que d'autres. D'autre part, l'examen attentif et le traitement des registres d'extraits de permis de démolir et de construire (voir annexes), montre une prédominance de demandes sur les parcelles situées sur les radiales. Ces dernières constituent les axes structurants de la ville.

Il convient donc, par le biais de cette analyse, d'étudier le rapport, voir le lien entre les caractéristiques intrinsèques des tissus et leurs capacités à évoluer. L'analyse des tissus urbains en vue d'évaluer leurs capacités d'évolution, revient à identifier dans un premier temps les typologies représentatives de la première couronne. Ces typologies se présentent sous des formes variées qu'il convient d'identifier.

IX-3.2. Analyse des typomorphologies urbaines : références méthodologiques

Selon Merlin et Choay (1988), le tissu urbain est l'expression physique de la forme urbaine. Les notions de « tissu urbanisé » et « tissus constitué », permettent dès lors d'en élargir la sémantique et d'y intégrer d'autres notions : « tissu péricentral » et de « tissu périurbain », aux contextes et aux structures spatiales différentes.

La méthode de caractérisation des tissus urbanisés que nous utilisons, se base sur les travaux de Panerai, Depaule et Demorgon (1999). Ces derniers considèrent le tissu urbain comme « la superposition ou de l'imbrication » de trois ensembles : « le réseau des voies, les découpages fonciers et les constructions » (UNESCO, 1984 ; Panerai, et al., 1999).

IX-3.3. Analyse des typomorphologies urbaines : approches méthodologiques

La typomorphologie urbaine est l'analyse des formes urbaines. La forme urbaine est l'ensemble que constituent le bâtiment et ses annexes, dans le rapport qu'ils établissent avec leur terrain. L'identification des types, prend en compte, le parcellaire, l'implantation, la volumétrie, le rapport plein et le vide, les fonctions urbaines présentes et leurs évolutions

possibles. Les tissus constitués génèrent un paysage urbain caractéristique et un certain cadre de vie, dont leur connaissance par le biais de l'analyse, peut contribuer à les faire évoluer sans risque de les dénaturer.

L'analyse des typologies urbaines, s'applique sur les tissus urbains constitués. C'est une analyse « qualitative » qui contextualise les tissus urbains constitués dans le système auquel ils s'intègrent et participent. Elle différencie les types de formes urbaines constitutives de la ville à partir de leurs caractéristiques dominantes.

IX-3.4. La grille d'analyse : contenu et objectif

La typomorphologie urbaine est l'analyse des formes urbaines à travers la voirie, le parcellaire, les volumes et l'implantation des bâtiments. Ces caractéristiques physiques de la forme urbaine, composent le tissu urbain et impactent son potentiel d'évolution.

La diversité des formes urbaines présentes sur le territoire, peut être décrite, elle constitue sa richesse et son identité. Les tissus génèrent un paysage urbain caractéristique et offre un cadre de vie, dont l'évolution du tissu peut le valoriser ou le perpétuer et le dénaturer.

La grille d'analyse, répertorie les caractéristiques du tissu urbain, en vue de définir et décrire les typologies des tissus. L'usage de la grille, objective la systématisation de la lecture analytique.

Les principaux critères de catégorisation des différents types de tissus, constituent leurs caractéristiques dominantes :

- Tissu : descriptif (implantation du tissu/ 1ère couronne, configuration)
- Trame viaire et rapport à l'espace public
- Trame parcellaire (taille, forme)
- Bâti (implantation par rapport aux emprises publiques, par rapport aux voies, emprise au sol, gabarit, densité du bâti, âge du bâti)
- Structure fonctionnelle et vocation (monofonctionnelle ou mixte)
- Dynamiques immobilières (illustrent l'attractivité des tissus et leur évolution/ observation et l'examen des registres de permis délivrés)
- Potentiel dévolution (scénarii de densification)

IX-3.5. Identification des typologies urbaines représentatives des tissus péricentraux de la ville de Blida

Dans un premier temps, nous procédons à l'identification des typologies urbaines des tissus urbanisés, pour ensuite en analyser leurs caractéristiques en lien avec leurs transformations possibles par la densification. L'identification des typologies urbaines et leur classification se base principalement sur une approche structurelle et morphologique. Nous avons identifié une typologie des tissus urbanisés représentatifs des modes d'urbanisation présents sur la première couronne d'extension de la ville.

L'analyse des typomorphologies urbaines, utilise des outils basés sur l'utilisation des données disponibles, à savoir le fond de plan cadastral, la photo aérienne, le travail de terrain, et la vérification afin de s'assurer de l'actualité et de la justesse des données utilisées. Le résultat a abouti à la classification des tissus urbains de la première couronne d'extension de la ville, en (07) classes, que l'on peut regrouper en trois grandes catégories (types) :

- Tissus résidentiels individuel (Tissu d'habitat individuel type maison à cour - Tissu d'habitat individuel en lotissement - Tissu d'habitat précaire).
- Tissus résidentiels collectifs (Tissus d'habitat collectif en barre - Tissus d'habitat collectif en bloc)
- Tissus mixtes d'ex. Faubourg (Tissus des quartiers de la Gare - Tissus d'axes principaux).

Ces sept classes de tissus identifiés sont spatialisées sur la cartographie ci-dessous, montrant la première couronne d'extension de la ville (Figure IX-5).

IX-3.6. Analyse : choix de l'échantillonnage

Par souci de limitation du champ d'étude, l'analyse portera sur trois classes de typologies urbaines représentatives de la première couronne. Il est à noter, que le choix de l'échantillonnage, se justifie également par le travail et l'observation de terrain, ainsi que par le traitement des informations recueillies des extraits de registres de permis délivrés par la collectivité (annexes). Ces derniers montrent que certains tissus urbains constitués sont plus disposés aux mutations que d'autres.

Les trois tissus urbains choisis, sont représentatifs de chacune des configurations urbaines, et sont retenus pour leur valeur d'exemple et leur portée méthodologique :

- Tissu d’habitat individuel en lotissement
- Tissus des quartiers de la gare
- Tissus d’axes principaux

Sur la base de cet échantillonnage retenu, l’analyse met en exergue, les caractéristiques typologiques et morphologiques de chaque type de tissu urbain.

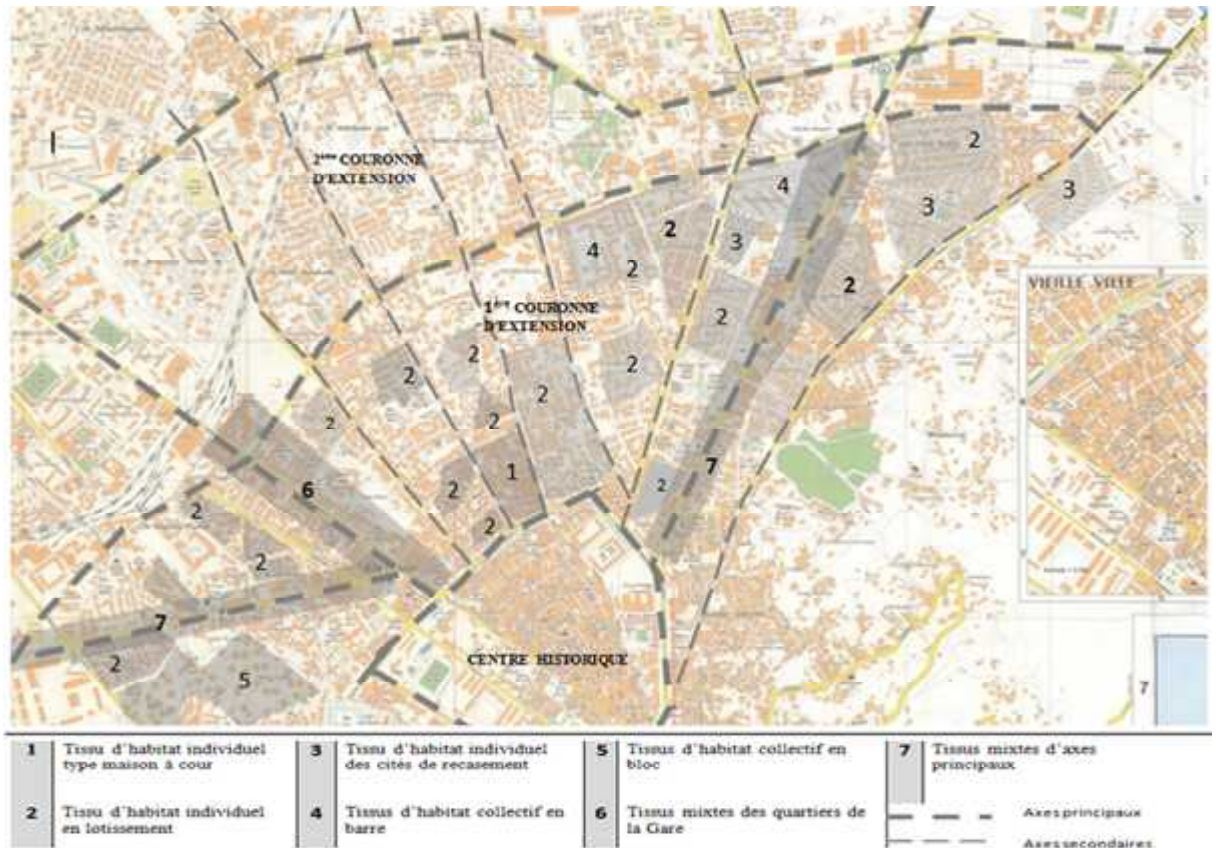


Figure IX-5 : Identification des typologies urbaines dans les tissus péricentraux de la 1^{ère} Couronne d’extension de Blida

Fond de carte : cartographie de l’INCT. Mise en forme Auteur

IX-3.6.1. Tissu d’habitat individuel en lotissement

IX-3.6.1.1. Caractéristiques générales

L’habitat individuel en lotissement s’est généralisé après la deuxième guerre mondiale. Les lotissements d’habitat individuel, sont des opérations foncières, aux formes urbaines identifiables et reconnaissables à leur dessin géométrique. Contrairement à l’habitat groupé, les opérations d’habitat individuel en lotissement laissent aux acquéreurs de lots, la liberté de construire selon leur goût, leurs besoins et leurs possibilités (Saharaoui, 2006). Il en résulte

une variété dans la taille et dans l'aspect des constructions. En revanche, la dimension des lots et la réglementation du type de constructions, peuvent créer une certaine uniformité.

IX-3.6.1.2. Caractéristiques spécifiques

Les tissus d'habitat individuel en lotissement, situés sur la première couronne d'extension de la ville de Blida, datent majoritairement de la période coloniale. On compte 33 lotissements, réalisés entre 1930 à 1960 (Saharaoui, 2006). Ils se caractérisent par des formes urbaines identifiables, des tracés géométriques réguliers, par de faibles densités (20 à 40 logt/ha) et par la taille de parcelle variant en moyenne de 300 à 400m², comme le montrent les grilles d'analyse (Tableau IX-17, IX-18 et Tableau IX-19).

D'autres lotissements communaux, en nombre plus réduit, datent de la période postcoloniale, période 1980 à 1990. Ils se caractérisent par des formes urbaines identifiables, des tracés géométriques réguliers, par de faibles densités (20 à 25 logt/ha) et par la taille de leurs parcelles, variant de 400 à 600m².

IX-3.6.1.3. Grille d'analyse

La grille d'analyse du tissu d'habitat individuel en lotissement synthétise toutes les caractéristiques typologiques et morphologiques du tissu urbain. L'étude met en évidence, le lien qui existe entre les caractéristiques dominantes des tissus, et les capacités de ces derniers à évoluer et en occurrence, à se densifier.

L'étude montre à partir d'une analyse cartographique et d'un travail de terrain, comment ces tissus ont évolué dans une période récente et quelles sont leurs capacités de renouvellement et de mutation à plus ou moins long terme. Ces analyses ont été compilées dans la grille (Tableau IX-17, Tableau IX-18 et Tableau IX-19).

IX-3.6.2. Tissus des quartiers de la gare

IX-3.6.2.1. Caractéristiques générales

Les quartiers de la Gare, datent du 19^{ème} siècle, de la période coloniale. Les tissus urbains d'ex. Faubourg, jouxtent la première gare ferroviaire de la ville construite en 1862. Rattrapés par l'extension urbaine de la ville, les tissus des quartiers de la gare, sont actuellement en situation péricentrale, bénéficiant de la proximité du centre-ville et des services urbains.

IX-3.6.2.2. Caractéristiques spécifiques

Ils sont irrigués par une trame viaire, constituée d'un axe principal et structurant, la rue de la Gare, l'actuelle Avenue Amara Youcef. La configuration des parcelles, est très différenciée. Leurs positions par rapport aux axes principaux de la ville, la proximité de la gare et du centre-ville, leur confèrent d'importantes possibilités de densification et d'intensification à la parcelle. Cette situation profite souvent en faveur des propriétaires fonciers et des promoteurs immobiliers privés vu la nature juridique privée des parcelles.

Les tissus sont mixtes, à majorité résidentielle. Ils sont constitués de l'habitat individuel continu historique type maisons en bande ou maisons de ville, du petit collectif en R+3, des équipements et de hangars abritant des activités, comme le montre la grille d'analyse (Tableau IX-22 et IX-23). Ces tissus, évoluent fortement, notamment en proche couronne où les marchés immobiliers sont dynamiques. Des mutations en cours, donnent lieu à des surélévations, extensions à la parcelle, reconversions de bâti, constructions en dents creuses ou encore, des divisions et réaménagements de parcelles. Les tissus mixtes offrent d'importantes possibilités d'évolutivité sur des emprises sous occupées d'activités et de logements. Des opportunités de densification existent ponctuellement sur des parcelles occupées par des locaux d'activité de faible gabarit en RDC, ainsi que pour les parcelles occupées par l'habitat individuel en mauvais état. Au regard des droits de construire autorisés par les instruments d'urbanisme en vigueur, ce tissu est sujet à des règlements permissifs qui permettent une forte valorisation des parcelles sous densifiées. Comment alors, et vers quoi faire évoluer les règles d'urbanisme en vigueur pour permettre la densification qualifiée des quartiers ?

IX-3.6.2.3. Grille d'analyse

La grille d'analyse synthétise l'ensemble des caractéristiques des tissus analysés (Tableau IX-22). L'étude met en évidence, le lien entre les caractéristiques dominantes des tissus, les capacités de ces derniers aux transformations ainsi que leur capacité de renouvellement.

IX-3.6.3. Les tissus d'axes principaux

IX-3.6.3.1. Caractéristiques générales

Les tissus linéaires d'axes principaux de la ville, sont mixtes et bien desservis par les transports collectifs. Ces tissus sont historiquement le support d'activités commerciales liées à la route.

IX-3.6.3.2. Caractéristiques spécifiques

Les tissus linéaires d'axes principaux de la ville de Blida, sont mixtes et linéaires. Ces tissus datent majoritairement du 19^{ème} siècle. La configuration parcellaire est spécifique ; elle est support d'activités commerciales liées à la route. La nature des constructions est variée, composée de petits collectifs, de maisons individuelles type villa RDC de la période coloniale d'une qualité architecturale, d'équipements, de commerces et d'emprises d'activités, comme le montre la grille d'analyse (Tableau IX-20).

IX-3.6.3.3. Grille d'analyse

La grille d'analyse des tissus d'axes principaux synthétise toutes leurs caractéristiques typologiques et morphologiques. L'étude met en exergue le rapport qui existe entre les caractéristiques dominantes des tissus et les capacités de ces derniers à évoluer et à se densifier. La grille d'évaluation, quantifie la capacité de renouvellement des tissus des quartiers de la Gare (Tableau IX-21).

Tableau IX-17: Grille d'analyse des typomorphologies urbaines
Tissu d'habitat individuel (lotissement des frères Djenadi). Source : Auteur






Lotissement des frères Djenadi (ex. Dusseaux)	Désignation : Année de réalisation 1933 Superficie S=3.7ha																																													
Caractéristiques dominantes	illustrations																																													
<p>Tissu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Situé en 1^{ère} couronne, au Nord Est, sur l'axe Ben Boulaid • Configuration du tissu : organisé, et homogène <p>Trame viaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tracé identifiable par sa régularité et sa géométrie <p>Trame parcellaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forme : rectangulaire • Taille : 240 à 400m², avec un front de parcelle F= 12 à 15m <p>Profondeur de la parcelle L= 12 à 20m</p> <p>Bâti</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implantation / voirie: en alignement, avec un recul R= 2m • Implantation /limites séparatives <p>Avec une distance d=1à 2.5m</p> <ul style="list-style-type: none"> • Densité : D= 25 logt/ha <p>Gabarit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le gabarit est de RDC à R+1 <p>Structure fonctionnelle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Résidentielle, monofonctionnelle de vocation 	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;">  <table border="1" data-bbox="1554 628 1973 979"> <thead> <tr> <th colspan="5">Parcellaire /viaire</th> </tr> <tr> <th>Type d'itin</th> <th>Nombre de parcelles</th> <th>Surface (m²)</th> <th>Fronts (m)</th> <th>Profondeurs (m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>12</td> <td>240-300</td> <td>12 - 15</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>5</td> <td>200-300</td> <td>10 - 15</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>7-12</td> <td>240-300</td> <td>12 - 20</td> <td>20</td> </tr> </tbody> </table> <p>Parcelles régulières: 100%</p> <p>Parcelles irrégulières: 0%</p> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;">  <div data-bbox="1518 995 1957 1374"> <p>Bâti / type d'implantation</p>  <table border="1" data-bbox="1576 1171 1906 1262"> <thead> <tr> <th>Type</th> <th>Quantité</th> <th>Surface (m²)</th> <th>Profondeur (m)</th> <th>Surface (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>12</td> <td>20</td> <td>95%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2</td> <td>12</td> <td>20</td> <td>44%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>- La construction occupe en général 30 à 50% de la surface de la parcelle. - Parcelles régulières: type 1 et 2 - Parcelles irrégulières : type 1 - Le type d'implantation 3 est le résultat de la densification interne de la parcelle, (plus de 80%) et découle du type 1 et 2</p> </div> </div>	Parcellaire /viaire					Type d'itin	Nombre de parcelles	Surface (m ²)	Fronts (m)	Profondeurs (m)	A	12	240-300	12 - 15	20	B	5	200-300	10 - 15	20	C	7-12	240-300	12 - 20	20	Type	Quantité	Surface (m ²)	Profondeur (m)	Surface (%)	1	2	12	20	95%	2	2	12	20	44%	3	-	-	-	-
Parcellaire /viaire																																														
Type d'itin	Nombre de parcelles	Surface (m ²)	Fronts (m)	Profondeurs (m)																																										
A	12	240-300	12 - 15	20																																										
B	5	200-300	10 - 15	20																																										
C	7-12	240-300	12 - 20	20																																										
Type	Quantité	Surface (m ²)	Profondeur (m)	Surface (%)																																										
1	2	12	20	95%																																										
2	2	12	20	44%																																										
3	-	-	-	-																																										

Tableau IX-17: Grille d'analyse des typomorphologies urbaines (suite)
Tissu d'habitat individuel (lotissement des frères Djenadi). Source : Auteur





<p>Lotissement des frères Djenadi (ex. Dusseaux)</p>	<p>Désignation : Année de réalisation 1933 Superficie S=3.7ha</p>
<p>Caractéristiques dominantes</p>	<p>illustrations</p>
<p>Dynamique immobilière observée</p> <p>Les tissus d'habitat individuel en lotissement, offrent des modes d'occupation du bâti qui permettent les divisions parcellaires et des densifications à la parcelle. Ces tissus évoluent fortement, notamment avec la hausse des droits de construire dans la première couronne d'extension de la ville. Sont alors observés, des extensions horizontales sur fond de parcelle et des surélévations, pour les parcelles situées sur les dessertes du lotissement. Des démolitions-reconstructions, et des reconversions de bâti, pour les parcelles situées sur la voie principale (Avenue Ben Boulaid). Le parcellaire subit des divisions et des remembrements affectant souvent la qualité du cadre bâti et la forme urbaine. Les promoteurs du secteur privé sont très présents pour mobiliser cette ressource foncière qui permet le montage d'opérations rentables. Les règles d'urbanisme fixées par les POS jouent un rôle essentiel pour freiner ou faciliter ce processus.</p> <p>Droits de construire autorisés</p> <p>Le tissu constitué de lotissement d'habitat individuel, est couvert par le POS/ Ben Boulaid, situé au Nord-Ouest de l'Avenue (Ben Boulaid).</p> <p>Le règlement préconise pour l'habitat individuel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gabarit, Hmax.de R+3 (Article 13) - COS de 2,8 à 4,4 (Article 14) - CES de 70 à 100%, selon la taille de la parcelle $120 \leq S \leq 400m^2$, (Article 12). <p>L'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autorise le recul latéral qui doit être $\geq 4m$, (Article 10). <p>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions peuvent être contiguës ou séparées (Article 11). 	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Lotissements d'habitat individuel du 19^{ème} siècle Gabarit : Le bâti n'excède pas le R+1</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Lotissements d'habitat individuel du 19^{ème} siècle en cours de mutations</p> <p>Des densifications à la parcelle, par surélévations, démolitions-reconstructions, et des reconversions de bâti situé sur les voies secondaires et principales.</p>

Tableau IX-18 : Grille d'évaluation de la capacité de renouvellement
Tissu d'habitat individuel (lotissement des frères Djenadi). Source : Auteur


Lotissement des frères Djenadi (ex. Dusseaux)	Désignation : Année de réalisation 1933 Superficie S=3.7ha												
Caractéristiques dominantes	Illustrations												
<p>Enjeux et évaluations en matière de renouvellement Les caractéristiques dominantes des tissus d'habitat individuel en lotissement, en termes de découpage parcellaire et d'occupation, leur permettent des évolutions limitées en général. Cependant, pour les lotissements situés sur les axes structurants de la ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les parcelles inscrites en cœur d'îlots, situées sur les dessertes intérieures du lotissement, se densifient sur fond de parcelle, ou par densification verticale à moyen ou long terme. - Les parcelles situées sur la voie principale (Avenue Ben Boulaid), se densifient à court terme, par, démolitions-reconstructions, et remembrement parcellaire. Les promoteurs du secteur privé sont très présents pour mobiliser cette ressource foncière qui permet le montage d'opérations rentables. <p>La consommation rapide des parcelles situées sur l'axe principale de la ville, demande à privilégier une réflexion sur une forme urbaine structurante, afin de rompre avec la logique de juxtaposition d'édifices hauts qui ne contribuent souvent pas à la valorisation de l'espace public. Les règles d'urbanisme fixées par les POS jouent un rôle essentiel pour freiner ou faciliter ce processus. Le règlement devrait accompagner les mutations de ces tissus et permettre un processus de densification cohérent et maîtrisé en ouvrant la possibilité de densification mesurée, en rapport avec les caractéristiques dominantes du tissu constitué.</p>	<p>Evaluation de la capacité de renouvellement du tissu urbain à partir d'un échantillon de 3,7 ha</p>  <table border="1" data-bbox="1025 1043 1971 1316"> <tr> <td style="background-color: #92d050; width: 20px; height: 15px;"></td> <td style="text-align: right;">27,03%</td> <td style="width: 20px; height: 15px; background-color: #92d050;"></td> <td>Potential de renouvellement à moyen et long terme</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #ffff00; width: 20px; height: 15px;"></td> <td style="text-align: right;">15,13%</td> <td style="width: 20px; height: 15px; background-color: #ffff00;"></td> <td>Potential de renouvellement à court terme</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #cccccc; width: 20px; height: 15px;"></td> <td style="text-align: right;">10,81%</td> <td style="width: 20px; height: 15px; background-color: #cccccc;"></td> <td>Constructions récentes ou en cours</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">— Périimètre d'étude</p>		27,03%		Potential de renouvellement à moyen et long terme		15,13%		Potential de renouvellement à court terme		10,81%		Constructions récentes ou en cours
	27,03%		Potential de renouvellement à moyen et long terme										
	15,13%		Potential de renouvellement à court terme										
	10,81%		Constructions récentes ou en cours										

Tableau IX-19 : Grille d'analyse des typomorphologies urbaines
Tissu d'habitat individuel (lotissement Les Palmiers). Source : Auteur





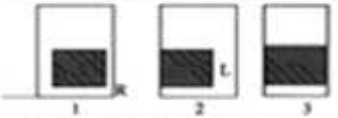
Lotissement Les Palmiers	Désignation : Année de réalisation 1954 Superficie S=4.5ha																																																			
Caractéristiques dominantes	illustrations																																																			
<p>Tissu</p> <ul style="list-style-type: none"> Situé en proche couronne, au Nord Est, sur l'axe RN1 Tissu organisé et homogène <p>Trame viaire</p> <ul style="list-style-type: none"> Tracé identifiable par sa régularité et sa géométrie <p>Trame parcellaire</p> <ul style="list-style-type: none"> Forme : rectangulaire Taille : 230 à 500m², avec un front de parcelle F= 10 à 15m Profondeur de la parcelle L= 20 à 30m <p>Bâti</p> <ul style="list-style-type: none"> Implantation / voirie: en alignement, avec un recul R= 2 à 2.5m Implantation /limites séparatives <p>Avec une distance d=1 à 2m</p> <ul style="list-style-type: none"> Densité : D= 25 logt/ha <p>Gabarit</p> <ul style="list-style-type: none"> Le gabarit est de RDC à R+1 <p>Structure fonctionnelle</p> <ul style="list-style-type: none"> Résidentielle, monofonctionnelle de vocation 	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;">  <table border="1" data-bbox="1599 651 1944 849"> <caption>Parcellaire /viaire</caption> <thead> <tr> <th>Type</th> <th>Nombre de parcelles</th> <th>Taille (m²)</th> <th>Front (m)</th> <th>Profondeur (m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>12</td> <td>240</td> <td>12</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>12</td> <td>240-380</td> <td>10-15</td> <td>20-30</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>14</td> <td>240</td> <td>12</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>18</td> <td>230-380 400-500</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;">  <table border="1" data-bbox="1599 880 1944 1002"> <tr> <td>Parcelle régulière:</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>Taille moyenne:</td> <td>240 - 300 m²</td> </tr> <tr> <td>Parcelle irrégulière:</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>Taille moyenne:</td> <td>230 - 380 m²</td> </tr> <tr> <td>Limite:</td> <td>400 - 500 m²</td> </tr> </table> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;">  <table border="1" data-bbox="1684 1200 1989 1295"> <caption>Bâti / Type d'implantation</caption> <thead> <tr> <th>Type</th> <th>Front (m)</th> <th>Profondeur (m)</th> <th>Densité</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>10-15</td> <td>20-25</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>10-15</td> <td>25-30</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>10-15</td> <td>20-25</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <p data-bbox="1617 1295 1989 1385">Parcelle régulière: type 1 et 2 Parcelle irrégulière : Le type d'implantation 3 est le résultat la densification interne de la parcelle.</p>	Type	Nombre de parcelles	Taille (m ²)	Front (m)	Profondeur (m)	A	12	240	12	20	B	12	240-380	10-15	20-30	C	14	240	12	20	D	18	230-380 400-500	-	-	Parcelle régulière:	80%	Taille moyenne:	240 - 300 m ²	Parcelle irrégulière:	20%	Taille moyenne:	230 - 380 m ²	Limite:	400 - 500 m ²	Type	Front (m)	Profondeur (m)	Densité	1	10-15	20-25	20%	2	10-15	25-30	30%	3	10-15	20-25	20%
Type	Nombre de parcelles	Taille (m ²)	Front (m)	Profondeur (m)																																																
A	12	240	12	20																																																
B	12	240-380	10-15	20-30																																																
C	14	240	12	20																																																
D	18	230-380 400-500	-	-																																																
Parcelle régulière:	80%																																																			
Taille moyenne:	240 - 300 m ²																																																			
Parcelle irrégulière:	20%																																																			
Taille moyenne:	230 - 380 m ²																																																			
Limite:	400 - 500 m ²																																																			
Type	Front (m)	Profondeur (m)	Densité																																																	
1	10-15	20-25	20%																																																	
2	10-15	25-30	30%																																																	
3	10-15	20-25	20%																																																	

Tableau IX-19 : Grille d'analyse des typomorphologies urbaines (suite)
 Tissu d'habitat individuel (lotissement Les Palmiers). Source : Auteur









Lotissement Les Palmiers	Désignation : Année de réalisation 1954 Superficie S=4.5ha
Caractéristiques dominantes	illustrations
<p>Dynamique immobilière observée</p> <p>Les tissus d'habitat individuel en lotissement, offrent un découpage parcellaire et des modes d'occupation du bâti qui permettent les divisions parcellaires et des densifications à la parcelle. Ces tissus évoluent plus ou moins fortement, selon la situation de la parcelle par rapport à la voirie. Sont alors observés, des densifications horizontales pour les grandes parcelles situées en cul de sac. Des surélévations à la parcelle, des démolitions-reconstructions, et des reconversions de bâti sont observées pour les parcelles situées sur la voie principale (R.N1). Les transformations opérées, affectent souvent la qualité du cadre bâti et celle de la forme urbaine. Les règles d'urbanisme fixées par les POS jouent un rôle essentiel pour freiner ou faciliter ce processus.</p> <p>Droits de construire autorisés</p> <p>Le tissu constitué de lotissement d'habitat individuel, est couvert par le POS/ B13, situé au Nord-Est de l'Avenue (Kritli Mokhtar / RN1).</p> <p>Le règlement préconise pour l'habitat individuel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gabarit, Hmax.de R+3 (Article 13) - COS de 2,8 à 4,4 (Article 14) - CES de 70 à 100%, selon la taille de la parcelle $120 \leq S \leq 400m^2$, (Article 12). <p>L'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autorise le recul latéral qui doit être $\geq 4m$, (Article10). <p>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions peuvent être contiguës ou séparées (Article 11). 	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Lotissements d'habitat individuel du 19^{ème} siècle Gabarit : Le bâti n'excède pas le R+1</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Lotissements d'habitat individuel du 19^{ème} siècle en cours de mutations Des densifications à la parcelle, par surélévations, démolitions-reconstructions, et des reconversions de bâti situé sur les voies secondaires et principales.</p>

Tableau IX-20 : Grille d'analyse des typomorphologies urbaines
Tissus d'axes principaux (RN1 Kritli Mokhtar). Source : Auteur

Caractéristiques dominantes	illustrations
<p>Tissu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tissu urbain du XIXème siècle, situé sur l'axe principal RN 1, (Avenue Kritli Mokhtar). • Tissu linéaire, mixte, et d'occupations différenciées. <p>Trame viaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe principal, qui se caractérise par sa largeur (24.00m) et sa longueur (supérieur à 700m). • Il se ramifie en axes secondaires et de dessertes, support d'un tissu mixte. <p>Trame parcellaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le découpage et la taille des parcelles sont variés. Les parcelles sont profondes, de forme régulière. Les parcelles sont le support d'activités très diversifiées, notamment des activités commerciales liées à la route. • Présences de parcelles sous occupées de part et d'autre de l'axe. <p>Bâti</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implantation / voirie: prédominance de l'alignement, avec un bâti majoritairement bas, continu et hétérogène. • Typologie variée : <ul style="list-style-type: none"> - Habitat individuel pavillonnaire du XIXème siècle, avec une prédominance de 37,9% - Habitat collectif en barre, période coloniale et période récente, avec un total de 17,2% - Equipement, et activités diverses. • Densité relativement faible du tissu bordant l'axe, avec un rapport plein/vide de 35.7% bâti pour 64.3% de vide. 	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Tissu d'axes principaux de la 1^{ère} Couronne d'extension.</p> <p>Trame viaire du tissu linéaire mixte.</p>   <ul style="list-style-type: none"> - Implantation du bâti à l'alignement par rapport à l'axe principal - Bâti majoritairement bas (RDC à R+1 à 70%). 

Gabarit

- Gabarit majoritaire : RDC à R+1
- Prospect faible: $H = 1/8$ à $1/6 L$

La hauteur H du bâti, est faible par rapport à la largeur L de la voirie qui est de 24m et qui s'y prête à la densification verticale.

Structure fonctionnelle

- Forte mixité d'occupation

Tissu mixte à prédominance résidentiel, avec 55,1% pour la fonction résidentielle et 44,9% pour les activités et le commerce.

Dynamique immobilière observée

Le tissu date de la période coloniale. Sa mutation de tissu d'ex. Faubourg, à une situation de centralité, bénéficiant de la proximité des services urbains du centre-ville, lui confère une dynamique immobilière, menée essentiellement par les acteurs privés. La typologie fonctionnelle du bâti est à prédominance résidentielle (55,1%°), dans un secteur de centralité à forts enjeux économiques. L'état du bâti, selon l'expertise du C.T.C (POS B11), est en moyen à mauvais.

L'observation et le travail de terrain, attestent l'ampleur des mutations fonctionnelles et typologiques du tissu, avec un rythme soutenu de constructions récentes ou en cours (21%). L'examen des extraits de registres de demandes de permis de démolir, permis de construire, permis de remembrement, confirme l'ampleur d'évolution du tissu. La démolition-reconstruction, d'édifices de hauteur, se fait particulièrement sur les parcelles privées d'habitat individuel qui constitue une part importante du tissu (37,9 %). Les propriétés privées de villas de la période coloniale, cèdent au marché de l'immobilier pour la construction d'immeubles de hauteur, transgressant parfois le COS réglementaire pour le POS/ B11, couvrant cette zone d'étude.

La mobilisation des parcelles se fait de privé à privé (propriétaire, promoteur, investisseur). La densification à la parcelle, obéit à la logique de la rente, où la vision d'ensemble, la cohérence et le devenir des tissus urbains en termes de recombinaison spatiale et sociale, sont totalement occultés. Les villas démolies, de qualité historique et architecturale, sont remplacées par des édifices hauts. Le rez de chaussée est réservé au commerce, et les logements occupent les niveaux supérieurs.



Structures de hangars datant du XIXème siècle, support d'activités commerciales liées à la route.



Habitat individuel du 19^{ème} siècle, de qualité architecturale



Tissus d'axes principaux en cours de mutation
Immeubles de logements (R+8), jouxtent l'habitat individuel (RDC), de la période coloniale.

Tableau IX-20 : Grille d'analyse des typomorphologies urbaines (suite)
Tissus d'axes principaux (RN1 Kritli Mokhtar). Source : Auteur



Caractéristiques dominantes	illustrations
<p>Droits de construire autorisés</p> <p>Les tissus constitués, bordant de part et d'autre, l'Axe principal (Avenue Kritli Mokhtar), sont couverts respectivement par le POS/ B11 et POS/ 13.</p> <p>Le règlement préconise la densification des tissus existants et la restructuration des zones A et B (voir figure ci-contre). Le règlement prévoit l'augmentation des droits de construire :</p> <p>Le règlement préconise pour l'habitat individuel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gabarit, Hmax.de R+3 (Article 13) - COS de 2,8 à 4,4 (Article 14) - CES de 70 à 100%, selon la taille de la parcelle $120 \leq S \leq 400m^2$, (Article 12). <p>Le règlement préconise pour le logement collectif et les équipements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gabarit de R+6 à R+10, respectivement pour les parcelles bâties situées sur les axes secondaires et sur les axes principaux (Article 13). - COS maximum de 6,6 (Article 14) - CES de 70 à 80%, selon la taille de la parcelle $250 \leq S \leq 400m^2$, (Article 12). <p>Le règlement préconise pour l'implantation par rapport à la voirie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'implantation par rapport à la voirie, favorise le front de rue, mais autorise le recul de 2m par rapport au domaine public (Article 9). <p>Le règlement préconise pour le stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les projets de constructions nouvelles doivent prévoir dans l'emprise foncière des espaces de stationnement (Article 17). 	 <p>Tissu linéaire, avec poches foncières (bâti 35,7 %, non bâti 64,3 %).</p> <p>A et B Zones incohérentes et incomplètes (à restructurer et à densifier)</p> 

Tableau IX-21 : Grille d'évaluation de la capacité de renouvellement
Tissus d'axes principaux (Cas de l'axe principal RN1 Kritli Mokhtar). Source : Auteur

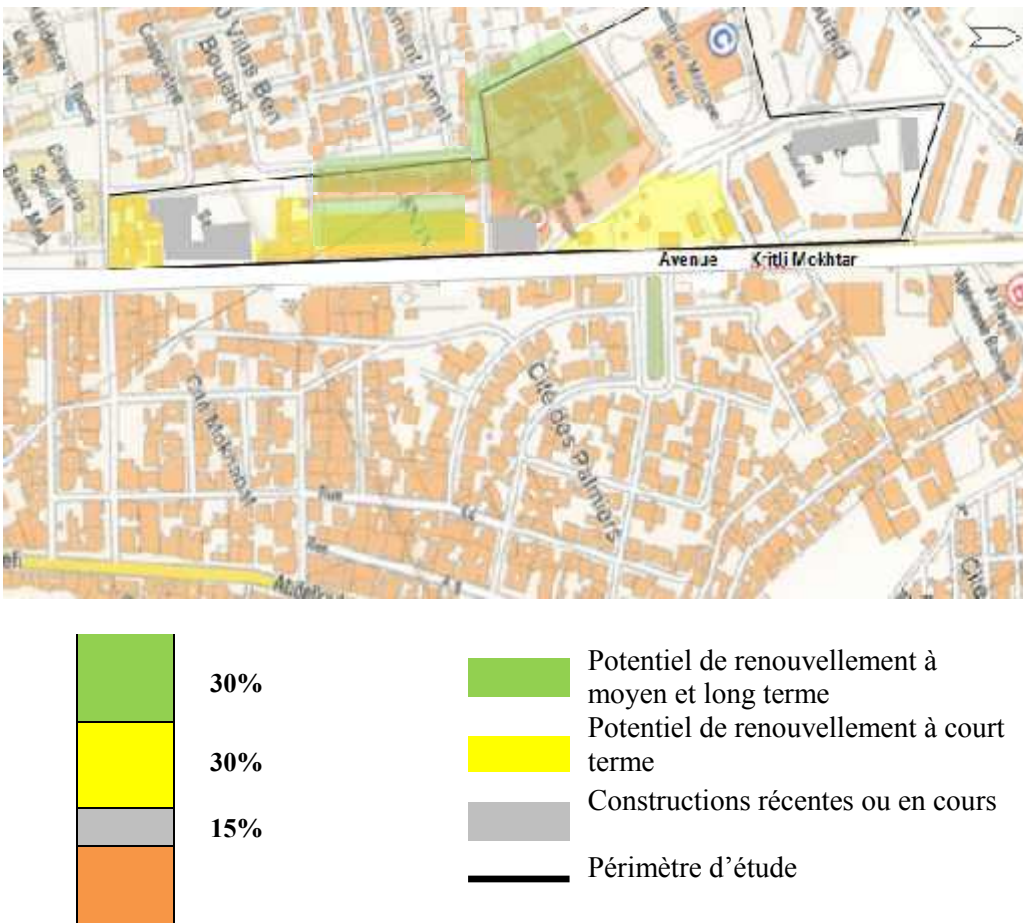
Caractéristiques dominantes	illustrations
<p>Enjeux et évaluations en matière de renouvellement</p> <p>Le tissu est hétérogène, déstructuré (manque de lisibilité de la trame viaire et parcellaire) et incomplet (63% d'espaces non bâtis). L'observation du tissu, révèle la présence de constructions vieillissantes (hangars, entrepôts, et habitat individuel de faible densité), qui laisse apparaître de fortes potentialités de mutation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les parcelles situées sur l'axe principal (Avenue Kritli Mokhtar), sont sous utilisées. Elles évoluent à court et moyen terme, selon leur statut juridique (privé ou domanial). - Les parcelles situées en cœur d'îlot, sont faiblement occupées, pourraient à moyen et long terme muter. Il convient de privilégier une réflexion à l'échelle de l'îlot, structurer la trame viaire et parcellaire et promouvoir des aménagements compatibles avec le statut de centralité. <p>Une réflexion à des formes urbaines denses est nécessaire, afin de renforcer la centralité et d'optimiser la fréquentation des services et équipements proches.</p> <p>Une densification volontariste initiée par la collectivité en partenariat avec le privé, en vue de promouvoir des projets urbains de requalification des tissus constitués est souhaitable.</p> <p>Un travail de mobilisation foncière doit se faire en amont.</p>	<p>Evaluation de la capacité de renouvellement du tissu urbain à partir d'un échantillon de 7,20 ha</p>  <p>30% Potentiel de renouvellement à moyen et long terme</p> <p>30% Potentiel de renouvellement à court terme</p> <p>15% Constructions récentes ou en cours</p> <p>— Périimètre d'étude</p>

Tableau IX-22 : Grille d'analyse des typomorphologies urbaines
Tissu des quartiers de la gare. Source : Auteur

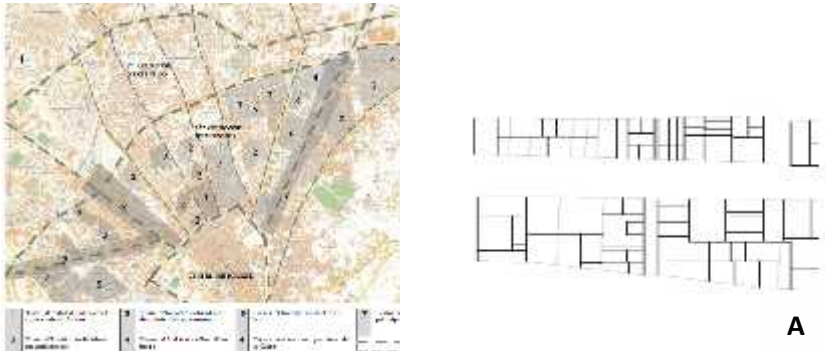

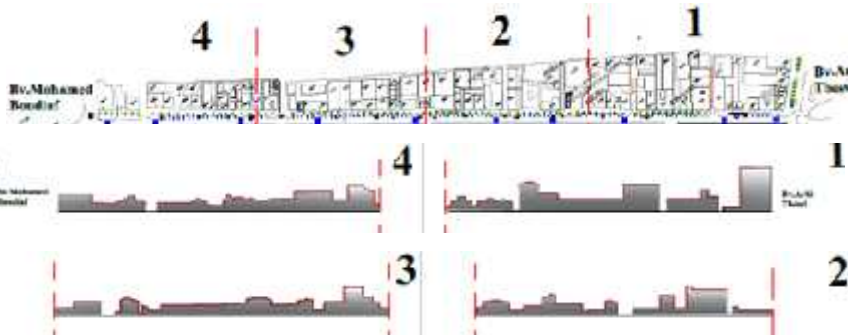
Caractéristiques dominantes	illustrations
<p>Tissu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tissu urbain du XIXème siècle, situé sur l'Avenue Amara Youcef (ex. Avenue de la Gare). • Tissu linéaire, mixte, et d'occupations différenciées. <p>Trame viaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Axe principal, qui se caractérise par sa largeur (22,30m) et sa longueur (750 m). Il se ramifie en axes secondaires et de dessertes, support d'un tissu mixte. <p>Trame parcellaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prédominance d'un découpage parcellaire en lanières (avec $L \geq 2xF$, L : profondeur et F : front de la parcelle). • Système d'ilots et de parcelles de forme régulière. Les parcelles sont le support d'activités commerciales et entrepôts, avec hangars (d'usage industriel du XIXème siècle). • Présence de parcelles sous occupées de part et d'autre de l'Avenue de la Gare. <p>Bâti</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implantation / voirie: prédominance de l'alignement, avec un bâti continu et hétérogène. • Gabarit de 77,89% de RDC à R+1 ; contre 14% d'édifices hauts récents (R+8 à R+9). • Etat du bâti : moyen à mauvais (48%, POS/ B01). • Typologie variée : <ul style="list-style-type: none"> - Habitat individuel en bande, ou maisons de ville du XIXème siècle. - Petit collectif, période coloniale - Equipement, et activités diverses. • Densité relativement faible du tissu bordant l'axe principal (Avenue Amara Youcef). 	 <p>Tissu d'axes principaux de la 1^{ère} Couronne d'extension.</p> <p>Système d'ilots fermés, parcelles en lanières, et tracé parcellaire orthogonal par rapport à la voirie.</p>   <p>- Implantation du bâti à l'alignement par rapport à l'axe principal - Bâti majoritairement bas (RDC à R+1 à 77,89%, contre 14% d'édifices récents R+8 à R+9).</p>

Tableau IX-22 : Grille d'analyse des typomorphologies urbaines (suite)

Tissu des quartiers de la gare. Source : Auteur

Caractéristiques dominantes	illustrations		
<p>Gabarit</p> <ul style="list-style-type: none"> Gabarit majoritaire de 77,89% (maisons de ville RDC à R+1) et présence d'hangars d'activités, sur des parcelles sous utilisées. Gabarit moyen de 5,65% (petit Collectif R+3). Prospect faible: $H = 1/6$ à $1/3L$ <p>La hauteur H du bâti, est faible par rapport à la largeur L de la voirie qui est de 22,30 m et qui s'y prête à la densification verticale.</p> <p>Structure fonctionnelle</p> <ul style="list-style-type: none"> Mixité d'occupation <p>Le tissu date de la période coloniale. Sa mutation de tissu d'ex. Faubourg, à une situation de proche centralité, bénéficiant de la proximité des services urbains, lui confère une dynamique immobilière, menée essentiellement par les acteurs privés. La typologie fonctionnelle du bâti est à prédominance résidentielle, dans un secteur de centralité à forts enjeux économiques. Le caractère commercial, est faible le long de l'axe principal. Manque d'aires de stationnement, notamment avec les équipements construits récemment (SAA, Crédit populaire et le centre commercial). Présence d'emprises sous occupées d'activités et d'habitat individuel de faible gabarit. La dynamique immobilière, est enclenchée avec la hausse des droits de construire, à partir de 2010, où le POS passe à 6,6 et le CES à 70%. La mutation fonctionnelle et typologique du tissu, est en cours (14% constructions récentes). Elle s'opère selon un rythme modéré, lié au statut juridique des parcelles (prédominance de la propriété publique, présence du petit collectif en copropriété et de certaines maisons de ville en indivision). L'état du bâti de la période coloniale, est moyen à mauvais (48%, POS/ B01).</p>			
	<p>Structures de hangars d'usage industriel et constructions du XIXème siècle, caractérisant le quartier de la Gare</p>		
			
	<p>Maisons de ville (RDC à R+1) situées sur l'Avenue de la Gare</p>		
			
	<p>Petit collectif (R+3), du 19ème siècle sur l'Avenue de la Gare</p>		

Tableau IX-22 : Grille d'analyse des typomorphologies urbaines (suite)
Tissu des quartiers de la gare. Source : Auteur

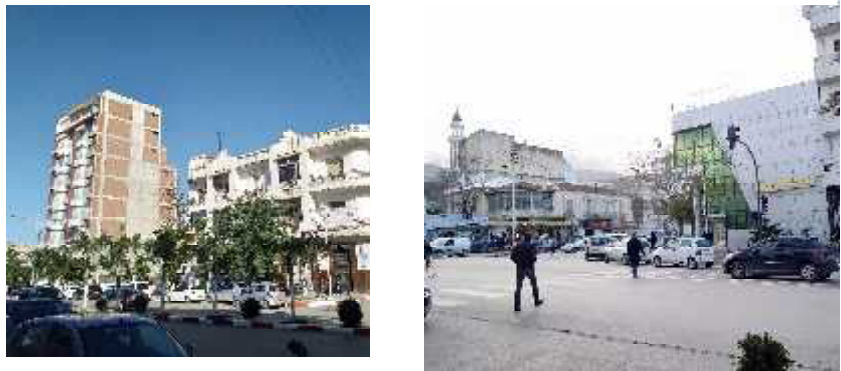


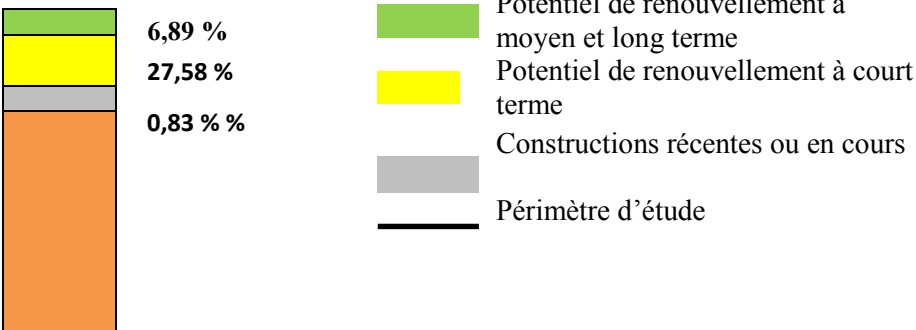
Caractéristiques dominantes	illustrations
<p>Dynamique immobilière observée</p> <p>La mutation de tissu d'ex. Faubourg, à une situation de proche centralité, bénéficiant de la proximité du centre-ville et des équipements d'accompagnement, lui confère une dynamique immobilière, menée essentiellement par les acteurs privés. La typologie fonctionnelle du bâti est à prédominance résidentielle, dans un secteur de centralité à forts enjeux économiques. L'observation de terrain, présage d'importantes opportunités de densification, le long de l'axe de la Gare et de ses secteurs. L'état du bâti, selon l'expertise du C.T.C (POS/ 1 et POS B/7), est en moyen à mauvais (48%, propriétés publiques et privées). Ceci constitue un facteur de mutation des parcelles bâties.</p> <p>La densification à l'œuvre, se fait à la parcelle, par démolition-reconstruction d'édifices de hauteur, sur les parcelles privées d'habitat individuel (maisons de ville). La mobilisation des parcelles se fait de privé à privé (propriétaire, promoteur, investisseur). Cependant, la mutation fonctionnelle et typologique du tissu, s'opère selon un rythme modéré (14% constructions récentes ou en cours). L'examen détaillé des extraits de registres, révèle un nombre faible de demandes de permis de démolir, permis de construire, permis de remembrement. Ceci est lié principalement au statut juridique des parcelles (propriété domaniale), et à la typologie du bâti existant (petit collectif en copropriété, certaines maisons individuelles, en indivision).</p> <p>Droits de construire autorisés</p> <p>Les tissus constitués, bordant de part et d'autre, l'Avenue de la Gare sont couverts respectivement par le POS/ B7 et POS/ 1. La dynamique immobilière est enclenchée avec la hausse des droits de construire, à partir de 2014.</p> <p>Le règlement préconise pour l'habitat individuel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gabarit, Hmax.de R+3 (Article 13) - COS de 2,8 à 4 (Article 14) - CES de 70 à 100%, selon la taille de la parcelle $120 \leq S \leq 400m^2$, (Article 12). <p>Le règlement préconise pour le logement collectif et les équipements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gabarit de R+6 à R+10, respectivement pour les parcelles bâties situées sur les axes secondaires et sur les axes principaux (Article 13). - COS maximum de 6,6 (Article 14) - CES de 70 à 100%, selon la taille de la parcelle $250 \leq S \leq 400m^2$, (Article 12). 	<p>Tissu des quartiers de la Gare en cours de mutation</p>  <p>Gauche : Immeuble récent (logements), juxte le petit collectif 19^{ème} Siècle. Droite : Equipement récent (siège SAA), face à un édifice ancien.</p>  <p>Gauche : Nouveau Centre commercial (R+10), sur l'Avenue de la Gare. Centre : Equipement récent, juxte immeuble récent (logements) Droite : Banque CPA</p>

Tableau IX-23 : Grille d'évaluation de la capacité de renouvellement
Tissus des quartiers de la Gare. Source : Auteur

Caractéristiques dominantes	illustrations
<p>Enjeux et évaluations en matière de renouvellement</p> <p>Le tissu ancien, présente des caractéristiques dominantes en termes de trame viaire et découpage parcellaire serré qui lui confèrent un potentiel de constructibilité. L'observation de terrain, révèle la présence de constructions vieillissantes, d'emprises sous occupées d'activités, d'habitat individuel de faible gabarit, qui présage un potentiel de renouvellement. Cependant, la mutation fonctionnelle et typologique du tissu, s'opère selon un rythme modéré à faible, lié principalement au statut juridique du foncier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les parcelles de maisons individuelles privées situées sur l'axe principal (Avenue Amara Youcef), évoluent à court terme. - Les parcelles de maisons de ville en indivision et du petit collectif en copropriété datant du 19^{ème} Siècle, situées sur l'axe structurant, évoluent à long terme. - Les parcelles sous occupées d'activités (hangars), de statut domanial, évoluent à moyen et long terme. <p>Les capacités d'évolution et le potentiel de densification des tissus de la Gare, sont élevés dans le moyen et le long terme ; moyennant un travail soutenu de mobilisation foncière (statut du foncier stratégique).</p> <p>Une densification volontariste et stimulée, dans le cadre du partenariat public-privé est souhaitable, en vue de valoriser la centralité, et de promouvoir des projets urbains de requalification des tissus constitués.</p>	<p>Evaluation de la capacité de renouvellement du tissu urbain à partir d'un échantillon de 7,25 ha</p>   <p>6,89 % 27,58 % 0,83 %</p> <ul style="list-style-type: none"> Potentiel de renouvellement à moyen et long terme Potentiel de renouvellement à court terme Constructions récentes ou en cours Périmètre d'étude

Pour l'étape 3, l'étude a suscité une analyse quantitative et qualitative. L'analyse quantitative nous a contraints de limiter le champ de travail, où la Grille d'analyse s'applique à décrire la diversité des formes urbaines présentes sur la 1^{ère} Couronne d'extension de la ville. L'analyse des typomorphologies urbaines, révèle que leurs potentiels urbains sont différenciés et que leurs caractéristiques structurelles, impactent leur mutation.

Les tableaux IX-24 et IX-25 élaborés ci-dessous, récapitulent les résultats de l'analyse que nous discutons juste après.

Tableau IX-24 : Récapitulatif des résultats de l'analyse des typomorphologies urbaines
Tissu d'habitat individuel. Source : Auteur

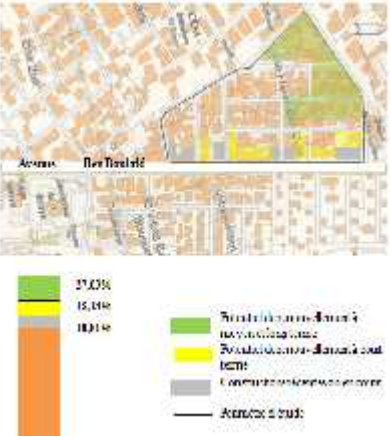

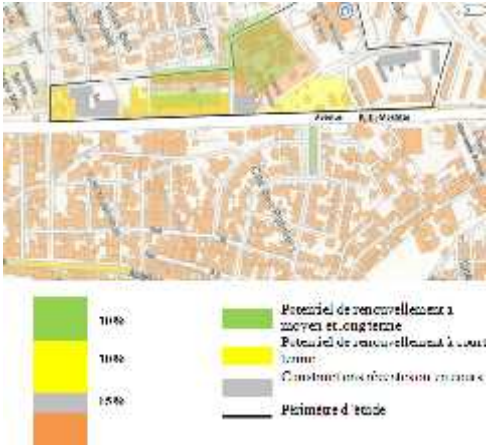
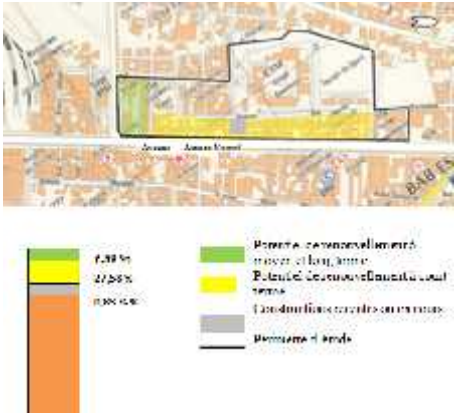


Droits de construire autorisés (en cours)	Actions réglementaires/ COA	Evaluation du potentiel de densification et renouvellement	Densification en cours
<p>Article.13</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gabarit, Hmax.de R+3 - Imprécision <p>Article.14</p> <ul style="list-style-type: none"> - COS de 2,8 à 4,4 - COS homogène <p>Article.12</p> <ul style="list-style-type: none"> - CES de 70 à 100%, selon la taille de la parcelle $120 \leq S \leq 400m^2$. <p>Article.10</p> <p>L'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autorise le recul latéral qui doit être $\geq 4m$. <p>Article.11</p> <p>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions peuvent être contiguës ou séparées. <p>Pas d'article sur la structure fonctionnelle</p> <p>Pas d'article sur la compatibilité fonctionnelle</p> <p>Pas d'articles sur les prescriptions architecturales</p>	<p>Article.13</p> <p>H max.de R+3 pour parcelles internes H min. de R+3 pour les parcelles situées sur l'axe</p> <p>Article.14</p> <p>Vers un COS différencié selon la situation de la parcelle COS max pour les parcelles / Axe principal</p> <p>Article.12</p> <p>CES de 70 à 100%, selon la taille de la parcelle $120 \leq S \leq 400m^2$.</p> <p>Article.10</p> <ul style="list-style-type: none"> -Parcelles internes Recul latéral doit être $\geq 4m$. Favoriser l'occupation aux limites séparatives avec la division parcellaire -Parcelles / Axe principal (structurant) Alignement, implantation aux limites séparatives avec possibilité de remembrement parcellaire <p>Article.11</p> <ul style="list-style-type: none"> -Parcelles internes Les constructions peuvent être contiguës ou séparées. -Parcelles / Axe principal (structurant) Les constructions doivent être contiguës avec possibilité de remembrement parcellaire. <p>Orientations COA</p> <p>Parcelles internes : maintenir la vocation résidentielle Parcelles / Axe principal : favoriser la mixité fonctionnelle et l'intensification.</p> <p>Orientations COA</p> <p>Favoriser la compatibilité fonctionnelle selon le type de tissu et sa situation urbaine.</p> <p>Orientations COA</p> <p>Le COA s'appuie sur la grille d'analyse pour émettre des orientations concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> -L'emploi des matériaux, -La couverture, -Les ouvertures -La couleur. 	<p align="center">Evaluation du potentiel de densification et renouvellement</p>  <p>L'analyse des tissus d'habitat individuel en lotissement, compte tenu de leurs caractéristiques structurels et leur vocation dominante, révèle un potentiel d'évolution limité et modéré. Le règlement devrait accompagner les mutations de ces tissus et permettre un processus de densification cohérent et maîtrisé, dans le respect de leurs qualités intrinsèques et de leurs valeurs patrimoniales. L'objectif est de préserver la forme urbaine et le cadre de vie quelle offre.</p>	<p align="center">Densification en cours</p> <p>-Densification à la parcelle (horizontale et verticale):</p> 

Tableau IX-25 : Récapitulatif des résultats de l'analyse des typomorphologies urbaines

Tissus d'axes principaux et tissus des quartiers de la Gare. Source : Auteur

Droits de construire autorisés en cours	Actions réglementaires / COA	Evaluation du potentiel de densification et capacité de renouvellement	Densification en cours
<p>Le tissu est mixte (habitat et activités), sous densifié, à prospect faible avec $H=1/6 L$</p> <p>Caractéristiques dominantes : Tissus mixtes, contrastés et hétérogènes, contexte urbain).</p> <p>Le règlement préconise pour l'habitat individuel (HI) : Article 13 Gabarit, H_{max} de R+3</p> <p>Article 14 COS de 2,8 à 4,4</p> <p>Article 12 CES de 70 à 100%, selon la taille de la parcelle $120 \leq S \leq 400m^2$</p> <p>Le règlement préconise pour le logement collectif (HC) et les équipements : Article 13 Gabarit de R+6 à R+10 pour les parcelles/ Axes Article 14 COS maximum de 6,6 (Pas de COS minimum) Article 12 CES de 70 à 80%, selon la taille de la parcelle $250 \leq S \leq 400m^2$</p> <p>Article 9 Favorise le front de rue, mais autorise le recul de 2m par rapport au domaine public</p> <p>Article 17 Stationnement Les projets de constructions nouvelles doivent prévoir dans l'emprise foncière des espaces de stationnement (sans préciser de pourcentage)</p> <p>Article 16 Parti architectural Respecter les éléments typiques de la construction existante</p> <p>P.S Le règlement ne donne aucune prescription de ces éléments typiques ; faute d'études et d'analyses des typomorphologies existantes.</p>	<p>Le règlement en cours, montre une homogénéisation dans la hausse des droits à construire pour les trois structures fonctionnelles existantes des tissus (Equipement, habitat collectif et habitat individuel).</p> <p>Art. 12,13 et 14 -Le règlement préconise le maintien d'une typologie (HI), qui ne répond plus à la situation de centralité qui caractérise actuellement les tissus d'axes principaux et les tissus de la Gare. - figer les droits de construire pour l'HI. - Le règlement doit être limitatif aux seuls projets de bâtiments publics structurants, logements collectifs et commerces aux pieds des immeubles.</p> <p>Article 14 - fixer le COS minimum autorisé - Inciter au remembrement parcellaire</p> <p>Article 9 -Règlement explicite quant à la volumétrie, l'implantation à l'alignement, aux servitudes de mixité fonctionnelle et sociale</p> <p>Article 17 Fixer le % de stationnements pour chaque équipement et HC COA : Parti architectural Des prescriptions pour une protection plus fine des éléments patrimoniaux identifiés (matériaux, couleurs, ouvertures, etc.) et des moyens d'assurer la conservation des formes urbaines (prospects, emprises, gabarit etc.) qui s'imposent à toute nouvelle construction au risque de laisser place à l'arbitraire.</p>	<p>Un grand potentiel de renouvellement en rapport avec leurs caractéristiques dominantes</p> <p>-Tissu d'axes principaux</p>  <p>-Tissu des quartiers de la Gare</p> 	<p>une densification ponctuelle, qui se fait à la parcelle</p>   <p>juxtaposition d'édifices de hauteur, sans rapport à leur espace public. Une cacophonie de volumes, de gabarits, de matériaux et de couleurs sans harmonie, ni lien avec le bâti existant.</p>

Discussion des résultats de l'analyse

- L'analyse des tissus d'habitat individuel en lotissement, compte tenu de leurs caractéristiques structurels et leur vocation dominante, révèle un potentiel d'évolution limité et modéré. La densification à l'œuvre observée se fait à la parcelle, par extension sur fond de parcelle, ou par surélévations. Ces transformations traduisent souvent l'évolution des besoins et des modes de vie.

Le règlement devrait accompagner les mutations de ces tissus et permettre un processus de densification cohérent et maîtrisé, dans le respect de leurs qualités intrinsèques et de leurs valeurs patrimoniales. L'objectif est de préserver la forme urbaine et le cadre de vie quelle offre.

- Concernant les tissus mixtes d'ex. Faubourgs (tissus des quartiers de la gare) et ceux des axes structurants, l'analyse met en exergue leurs caractéristiques dominantes, et montre une densification ponctuelle, qui se fait à la parcelle, par démolition-reconstruction, selon les opportunités foncières, sans vision d'ensemble ni plan d'aménagement. Le résultat, illustré par les fiches d'analyse, montre une juxtaposition d'édifices de hauteur, sans rapport à leur espace public. Une cacophonie de volumes, de gabarits, de matériaux et de couleurs sans harmonie, ni lien avec le bâti existant.

- Les tissus d'axes principaux et ceux des quartiers de la Gare, présentent un potentiel de renouvellement par densification, qu'il convient de faire aboutir, à terme, à une forme urbaine dense, homogène en gabarit et caractérisée par une continuité du front bâti qui structure l'espace public. La faisabilité d'une telle évolution de la forme urbaine, ne peut se faire que dans un cadre réglementaire nourri d'une connaissance approfondie des tissus.

- Les résultats de cette analyse aboutissent à une proposition d'élaboration d'un Cahier d'Orientation d'Aménagement (COA), spécifique à chaque type de tissu. Les orientations du COA pourraient accompagner le règlement du POS, pour faire évoluer les règles d'urbanisme en vigueur et pour permettre la densification qualifiée des tissus constitués.

La mise en œuvre d'un POS se fait par le biais du règlement qui prend une forme écrite et graphique. Le règlement, dans sa partie écrite, permet de traduire la règle d'urbanisme qui s'applique pour une zone homogène donnée. Le règlement graphique, complète la règle écrite et définit les espaces de leur application.

L'élaboration d'un Cahier des Orientations d'Aménagements pourrait s'annexer au règlement écrit ou graphique, pour définir les principes d'aménagement selon la spécificité de chaque type de tissus urbain. Il permet d'apporter des réponses complémentaires pour une

densification qualifiée. Le C.O.A, peut émettre une orientation visant à maintenir les formes urbaines existantes, par la pérennisation de la vocation dominante pour certains types de tissus, suivant la grille d'analyse des tissus concernés.

Dans ce cas, la règle d'urbanisme doit s'ajuster à cette vision, et devient plus restrictive. Le maintien des formes urbaines, n'est pas une sanctuarisation, interdisant toute évolution du tissu urbain existant. Le Cahier des Orientations d'aménagements, peut donner par exemple, une orientation visant à favoriser des évolutions modérées de l'habitat individuel en lotissement. L'objectif, est de préserver le cadre de vie du quartier. Sachant que, la qualité du cadre de vie d'un quartier, est liée principalement à la qualité de sa forme urbaine et de son contexte urbain, en termes de situation, niveau de desserte, proximité des services urbains...etc.

Une orientation allant dans le sens de préserver le cadre de vie d'un quartier, suppose des règles qui s'appuient notamment sur :

- Mode d'implantation du bâti et sa volumétrie.
- Rapport entre l'emprise au sol du bâti et les espaces devant rester libres sur le terrain
- Hauteur maximale autorisée du bâti.

Pour les tissus d'habitat, l'ensemble de ces règles permettent une mutation modérée, pouvant se faire uniquement par ajout d'extensions mesurées du bâti existant. De cette façon la règle d'urbanisme tout en étant permissive à l'évolution de la forme urbaine, elle milite pour préserver ses qualités en termes d'intimité, d'ensoleillement et de respect des servitudes.

A l'inverse, l'analyse des tissus mixtes d'ex. Faubourgs, et des tissus d'axes principaux, montre qu'ils présentent un grand potentiel de renouvellement en rapport avec leurs caractéristiques dominantes (tissus mixtes, contrastés et hétérogènes, contexte urbain).

La proposition du COA basé sur des analyses approfondies des tissus urbains constitués, semble indiquée pour accompagner le règlement en vigueur. En effet, pour mener des opérations de renouvellement urbain et de densification, les instruments d'urbanisme en vigueur, ont montré clairement leurs limites. La lecture analytique des règlements de POS en vigueur des tissus analysés, montre une tendance à l'homogénéisation vis-à-vis des tissus urbains constitués. A titre d'exemple, concernant les indicateurs de densité (gabarit, CES, COS) et les aspects extérieurs des constructions, le règlement en vigueur suscite le questionnement.

- L'analyse des indicateurs de densité, montre une tendance à l'homogénéisation de la hausse des droits à construire et une indifférence vis-à-vis de la forme urbaine qui en découle.

Dans ses articles 12, 13 et 14 concernant les indicateurs de densité (gabarit, CES, COS), on rappelle que le règlement préconise:

-Habitat individuel :

La hauteur maximum est de R+3 avec 04,5 m pour le rez-de-chaussée et 03 m pour les autres étages. En respectant les normes d'urbanisme notamment $L=H$ pour les façades donnant sur la voie (Art.13).

COS : 2,8 à 4,4 selon la taille de la parcelle (Art.14)

CES : de 70 à 100% selon la taille de la parcelle (Art.12)

-Habitat collectif :

Le nombre de niveaux autorisés dans cette zone est de : (R+10). Les constructions nouvelles ne doit pas dépasser la distance L qui sépare deux façades ($H<L$).

CES 60% maximum, et COS 6,6 maximum

-Equipements:

Le gabarit maximum est (R+10). CES 60% maximum, et COS 6,6 maximum

L'examen de ces articles du règlement en cours, montre une homogénéisation dans la hausse des droits à construire pour les trois structures fonctionnelles existantes des tissus (Equipement, habitat collectif et habitat individuel).

Le règlement préconise un gabarit de R+3 maximum pour l'habitat situé sur l'axe structurant Amara Youcef. Ceci suppose le maintien d'une typologie qui ne répond plus à la situation de centralité qui caractérise actuellement le quartier de la gare.

D'autre part, le règlement ne modifie pas les règles d'implantation du bâti et n'incite pas au remembrement urbain pour les parcelles situées sur l'axe principal. Pourtant, le remembrement urbain comme on l'a largement montré dans ce travail, est un outil majeur de l'aménagement urbain (chapitre IV, p.141). Ceci permet de mettre en évidence les limites de certaines règles du POS par rapport aux objectifs de densification et renouvellement.

Pour l'habitat collectif et les équipements, le règlement en vigueur, préconise un gabarit maximum de R+10 et un COS maximum de 6,6 pour le bâti donnant sur les axes principaux. Le règlement ne définit pas le COS minimum autorisé et n'est pas explicite quant à la volumétrie, l'implantation à l'alignement, aux servitudes de mixité fonctionnelle et sociale, destinées à rendre possible l'intégration du logement avec les équipements et les services urbains. Le Cahier des Orientations d'Aménagements, peut émettre des orientations favorisant une forme urbaine dense, homogène en matière de gabarit, une intensification d'usage, un

front bâti continu, un linéaire de commerces compatibles au pied d'immeubles, afin de structurer et d'animer les axes principaux et l'espace public de la ville.

- Notre analyse porte également sur le POS B1 qui couvre la zone péricentrale de la ville. cette dernière recèle majoritairement le tissu urbain du 19^{ème} siècle riche de ses caractéristiques urbaines et architecturales. L'article 16 du POS B1, consacré au traitement de l'aspect extérieur des constructions, stipule :

Article 16 : Aspect extérieur des constructions :

« D'une façon générale et pour un meilleur aspect architectural du paysage urbain, il faudra respecter les éléments typiques de la construction existante (...)».

16-1 : Parti architectural

« Le parti architectural choisi pour les constructions devra s'harmoniser avec le contexte environnant et faciliter la lecture visuelle de leur fonction (...) ».

La lecture de ce texte réglementaire, peut donner lieu à des interprétations multiples vu le manque de clarté et l'imprécision qu'il dégage. En effet, respecter les éléments typiques de la construction existante, suppose à la base leur identification par une étude typo morphologique fine qu'il convient d'annexer à la phase diagnostic du règlement et qui pour l'instant n'existe pas. Dès lors, le règlement donne la possibilité aux collectivités d'établir un certain nombre de prescriptions particulières permettant une protection plus fine des éléments patrimoniaux identifiés (matériaux, couleurs, ouvertures, etc.) et des moyens d'assurer la conservation des formes urbaines (prospects, emprises, gabarit etc.) qui s'imposent à toute nouvelle construction au risque de laisser place à l'arbitraire. L'analyse comme outil de connaissance permet de déterminer de manière précise des entités (zones) cohérentes au plan architectural. Ces possibilités ont permis à certaines municipalités étrangères de développer précocement des POS dotés d'un règlement particulièrement fin qui ont été qualifiés de POS qualitatifs. C'est le cas du POS de Paris qui a pu encadrer l'architecture contemporaine et l'inscrire dans une sorte de néo-hausmanisme (Ascher, 1995 : 234).

In fine, une densification « stimulée », volontariste et initiée par les collectivités locales et leurs partenaires privés, pour des projets urbains de reconversion et de requalification des tissus constitués est souhaitable. Un travail de mobilisation foncière doit se faire en amont. Dans cette perspective, et en rapport avec les caractéristiques du tissu, des scénarii peuvent être émis:

- la collectivité peut profiter de la révision du POS pour modifier le zonage dans les tissus d'axes principaux, pour le rendre limitatif aux seuls projets de bâtiments publics structurants, logements collectifs et commerces aux pieds des immeubles.
- Envisager un périmètre urbain de préemption (PUP), où les droits de construire pour l'habitat individuel, sont bloqués. Cette mesure, a l'avantage de dissuader la rétention et inciter les propriétaires fonciers et immobiliers à vendre. D'autre part, et dans le cadre d'un partenariat public privé, la collectivité peut, exercer son droit de préemption, procéder à l'achat et à la récupération des parcelles pour la mise en œuvre du projet de densification souhaité.
- Mettre en place des mécanismes pour limiter le phénomène de gentrification. Ceci passe par des mesures offrant aux ex-Propriétaires de parcelles, la possibilité d'habiter les logements du projet de densification. Cette mesure a l'avantage de maintenir les habitants du quartier.
- Mettre en place des règles favorisant le remembrement urbain des parcelles, et offrir des droits à construire significativement plus élevés que ceux qui existent actuellement. Le COS différentiel a l'avantage d'encourager les acteurs privés (partenariat privé-privé), au renouvellement urbain et à la densification. Un encadrement réglementaire s'avère nécessaire pour accompagner ce processus.

Cette étude nous a permis :

- D'élaborer des grilles d'analyse des typomorphologies urbaines pour les tissus constitués (Tableau IX-17, IX-18, IX-19, IX-20, IX-21, IX-22 et IX-23), proposant des éléments de lecture, pouvant servir d'appui pour alimenter la règle d'urbanisme et l'adapter en fonction de l'évolution du tissu souhaité.
- De proposer un COA (Cahier d'orientations d'Aménagement) spécifique à chaque type de tissu. Les orientations du COA pourraient accompagner le règlement du POS, pour faire évoluer les règles d'urbanisme en vigueur en vue de permettre la densification qualifiée des tissus constitués en zone urbanisée ; vu que les POS en vigueur ne proposent aucune ligne directrice.
- Synthétiser l'approche méthodologique adoptée pour analyser les typologies urbaines identifiées (Tableau XI-26). La synthèse des différentes étapes de l'analyse, met en évidence la transposabilité de l'approche analytique à d'autres tissus urbains constitués, en vue d'approfondir leur connaissance et maîtriser ensuite leur évolutivité.

Tableau IX-26 : Analyse des typomorphologies urbaines : synthèse de l'approche méthodologique. Source : Auteur

	<p>Definir l'aire d'étude</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1ère Couronne d'extension de la ville • Situation de la 1ère Couronne par rapport à la ville
	<p>Identifier les typologies urbaines existantes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tissus résidentiels individuel <ul style="list-style-type: none"> • Tissu d'habitat individuel type maison à cour • Tissu d'habitat individuel en lotissement • Tissu d'habitat individuel des cités de recasement • Tissus résidentiels collectifs <ul style="list-style-type: none"> • Tissus d'habitat collectif en barre • Tissus d'habitat collectif en bloc • Tissus mixtes d'ex. Faubourg • Tissus des quartiers de la Gare • Tissus d'axes principaux
	<p>Elaboration de la Grille d'analyse</p> <ul style="list-style-type: none"> • La grille d'analyse, répertorie les caractéristiques du tissu urbain, en vue de définir les typologies des tissus. • L'objectif, étant d'évaluer les capacités d'évolution des tissus urbains en rapport avec leurs caractéristiques dominantes • Les principaux critères de catégorisation des différents types de tissus, constituent leurs caractéristiques dominantes : <ul style="list-style-type: none"> • Tissu : descriptif (implantation du tissu/ 1^{ère} couronne, configuration) • Trame viaire et rapport à l'espace public • Trame parcellaire (taille, forme) • Bâti (implantation par rapport aux emprises publiques, par rapport aux voies, emprise au sol, gabarit, densité du bâti, âge du bâti) • Structure fonctionnelle et vocation (monofonctionnelle ou mixte) • Dynamiques immobilières (illustrent l'attractivité des tissus et leur évolution/ observation et l'examen des registres de permis délivrés) • Potentiel dévolution (scénarii de densification)
	<p>Exemple de la fiche d'analyse des tupo-morphologies urbaines</p>
<p>Elaboration d'un Cahier d'Orientations d'Aménagements (C.O.A)</p>	<p>Elaboration d'un Cahier d'Orientations des Aménagements (C.O.A)</p> <ul style="list-style-type: none"> • La grille d'analyse, propose des éléments de lecture, qui serviront d'appui pour élaborer un C.O.A • Le Cahier d'Orientations et d'Aménagement sert d'appui pour faire évoluer les règles d'urbanisme en vigueur, afin de permettre les aménagements et la densification des tissus urbains constitués de la zone (UA).

Conclusion générale

Conclusion générale et perspectives

La prise en compte des objectifs du développement durable conduit entre autres, à limiter les extensions urbaines et à privilégier la densification des secteurs déjà bâtis. Afin de pallier à la problématique de l'indisponibilité foncière et à la difficulté de mobilisation du foncier urbanisable, une stratégie foncière est nécessaire. Elle suppose une volonté politique, des objectifs à arrêter, des moyens à mettre en œuvre pour répondre à ces objectifs, et la mobilisation des acteurs publics et privés, garants de la mise en place de cette stratégie en vue de mener à bien les opérations de densification urbaine.

La promotion d'une ville compacte semble conduire à retenir une part raisonnable d'extension maîtrisée et à favoriser l'émergence de projets de renouvellement urbain. Ceci passe par le dispositif législatif algérien de la planification urbaine. Ainsi, le PDAU doit inciter à la gestion économe de l'espace et faciliter sa mise en œuvre concrète sur le territoire communal par le POS. Cela se traduit sous deux aspects principaux :

- D'une part, par l'analyse de la consommation des espaces et la définition d'objectifs chiffrés de la consommation.
- D'autre part, par l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis. Pour cela, les études comprendront les travaux de repérage foncier et l'évaluation des gisements fonciers potentiels situés au sein des espaces urbanisés de la commune.

Dans ce cadre, il nous semble que la déclinaison pratique dans le document d'urbanisme, peut se faire selon trois niveaux :

- La définition et la clarification des objectifs de la commune et de son projet de territoire.
- Le diagnostic et l'analyse contenus dans le rapport de présentation. L'analyse portera sur la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.
- L'édiction des principes et des règles qui concrétisent les objectifs affichés. Ces derniers sont traduits dans le plan de zonage, le règlement et les orientations d'aménagement. Ceci permet de mettre en œuvre les principes d'optimisation du tissu urbanisé et ceux d'un plan économe en ressources foncières.

Les politiques communales se doivent de clarifier les objectifs et le projet de leur commune dès la consultation des bureaux d'études. Cela représente une garantie supplémentaire pour disposer d'une prestation complète et cohérente avec le projet communal. La consistance du contenu des POS constitue une condition nécessaire pour traduire les enjeux du territoire dans les droits du sol. En revanche, le cas d'étude de Blida, démontre et illustre l'incompatibilité du règlement avec les enjeux du territoire Mitidjien. En effet, pour contrer l'indisponibilité du foncier

urbanisable et à urbaniser, les autorités locales par le biais des instruments d'urbanisme, ont opté pour les extensions urbaines et le mitage du foncier agricole. Alors que, miser sur la consistance du POS, revient à inclure dans la phase « diagnostic », l'analyse du tissu urbain existant et de son potentiel de densification et de mutation afin de rechercher les possibilités de construction, avant d'envisager d'étendre la ville au dépend des espaces agricoles et naturels.

Aussi, et comme l'a suggéré l'hypothèse de cette recherche, la maîtrise du processus de densification passe simultanément par : l'anticipation foncière, la régulation et l'accompagnement. La commune par le biais de la réglementation urbaine, doit encadrer les interventions urbaines, l'activité immobilière et toutes les formes de densification interne du bâti. La réglementation en vigueur pourrait émettre des règles génériques de formes urbaines et architecturales denses de qualité. Afin d'éviter les travers des « coups partis », la collectivité à tout intérêt à réguler et encadrer ce phénomène. Elle en a les moyens, même si elle n'est pas propriétaire des terrains. De ce fait, la définition des droits de construire, est une étape importante dans l'élaboration du POS. Dans ce sens, fixer les droits de construire d'une zone urbanisée, revient à décider de son devenir. Le règlement a donc la capacité de freiner ou de libérer les potentialités des tissus. Il impacte la forme urbaine existante, en ciblant son maintien, par la pérennisation de la vocation dominante dans certains quartiers. En revanche, le règlement peut faire évoluer la forme urbaine vers plus de densité, ou carrément la transformer de manière massive par la reconquête et la restructuration des espaces. Ceux sont là, les critères de « POS qualitatif », tant recherché pour la planification urbaine; contrairement au « POS homogénéisant » en vigueur, qui est souvent indifférent aux spécificités des formes urbaines que recèlent les tissus urbains constitués de la ville algérienne.

La maîtrise du processus de densification passe également par l'anticipation des évolutions foncières afin d'éviter les spéculations. La pression foncière fait augmenter densités autorisées, en revanche, les principaux gagnants de la densification sont les propriétaires des terrains à urbaniser et les promoteurs. Il convient donc de monter des opérations de façon que le partage des intérêts ne profite pas seulement aux propriétaires fonciers, mais fait profiter l'utilisateur et la qualité du cadre bâti.

Un défi exigeant est donc à relever pour construire dans les tissus urbanisés. C'est une question de responsabilité collective partagée entre le secteur privé, le secteur public et les communes. Or, c'est aussi dans ces territoires que l'on rencontre les plus grandes difficultés pour construire. Comme on l'a déjà montré dans le développement de la thèse, les pouvoirs publics ne peuvent assumer à eux seuls le financement des opérations d'aménagement, le recours au secteur privé dans une logique de partenariat s'avère donc nécessaire. Les politiques urbaines peuvent être

communales ou être menées à une échelle intercommunale lorsque cela s'avère plus pertinent. Dans ce dernier cas, il convient d'éviter qu'une grande ouverture d'implication ne dilue les responsabilités liées à leur bonne mise en œuvre.

Par ailleurs, le travail d'analyse proposé dans cette recherche, a mis en exergue la variété et les différents types des espaces urbanisés. Ces derniers réclament des POS qualitatifs, qui édictent les principes et les objectifs affichés du projet communal. La traduction et la concrétisation de ces objectifs se fait par le biais du règlement et des orientations d'aménagement. Dans ce cadre, les POS qualitatifs, dispenseraient un encadrement réglementaire en rapport avec les caractéristiques structurelles et morphologiques de chaque type de tissu urbain. Pour cet encadrement réglementaire de la forme urbaine, nous proposons une esquisse d'un Cahier des Orientations et d'Aménagement (COA) qui sera annexé au POS.

La réflexion sur le contenu du COA a pour objectif d'enrichir l'action réglementaire sur la forme urbaine. En se basant sur les grilles d'analyse élaborées dans la présente recherche pour les différents tissus constitués de la ville, le COA peut émettre des recommandations en rapport avec chaque type de tissu urbain, que nous synthétisons comme suit :

- Optimiser la constructibilité sur les axes principaux de la ville ;
- Exploiter les fonds de parcelles ;
- Construire à l'alignement ;
- Autoriser les constructions sur les limites séparatives pour les tissus d'axes principaux et augmenter l'emprise au sol autorisée ;
- Autoriser les implantations des constructions sur une même parcelle (divisions parcellaires) notamment dans les tissus d'habitat individuel en lotissement ;
- Permettre le remembrement parcellaire, notamment pour les parcelles de tailles petites à moyennes, situées sur les axes structurants, en vue de dégager la constructibilité ;
- Identifier et valoriser les parcelles à enjeux (parcelles d'angles, parcelles situées sur les axes principaux) ;
- Permettre le redimensionnement de la trame viaire dans certains tissus urbains constitués. Les voies secondaires, encore étroites aujourd'hui, ainsi que la trame des espaces publics, peuvent être mises à l'échelle des nouvelles centralités urbaines lors des autorisations des permis de démolir et des permis de construire.
- Rétablir un prospect favorable à la densification du bâti, suppose imposer pour les constructions nouvelles situées de part et d'autre de la voirie, un recul (R) à l'alignement, qui sera récupéré en largeur de la voirie, moyennant une augmentation en COS de la parcelle concernée. Autrement dit, favoriser l'application des outils de mise en œuvre du

renouvellement à l'image de la compensation foncière que nous avons largement développée dans le chapitre IV de la thèse.

- Veiller à ce que le redécoupage de grandes parcelles libérées dans le cadre du renouvellement urbain, traduise les orientations d'aménagement. Le parcellaire étant le support de la structure bâtie, son découpage conditionne les constructibilités ultérieures.
- Développer la mixité et la compatibilité fonctionnelle, en favorisant les linéaires de commerces et services divers, en pied des immeubles situés dans les tissus d'axes principaux.
- Mettre en place d'une veille foncière.
- Appliquer des déclarations d'utilité publique ponctuelles sur les sites à enjeux. C'est le cas des tissus du quartier de la gare qui sont à valoriser en termes de d'image et d'entrée de la ville, de pôle de centralité, de repère urbain. Ces sites constituent des supports de développement pour les commerces, bureaux, activités, logements qu'il convient de requalifier pour une offre à l'échelle urbaine et régionale.

Aussi, et pour répondre aux enjeux du renouvellement et de la densification, le COA peut émettre des recommandations selon les spécificités de chaque type de tissu urbain constitué par :

-L'identification du potentiel de renouvellement des tissus urbains constitués

Les résultats de l'analyse menée dans le cadre de cette recherche, consolident la réponse aux enjeux qui se posent pour le renouvellement des tissus constitués. Pour les quartiers de la Gare, les résultats de l'analyse mettent en exergue, la nécessité d'une intervention volontariste d'identification du potentiel d'évolution de leurs tissus urbains. Les diverses interventions doivent au préalable, prendre appui sur une analyse fine des tissus, en termes de potentialité, état du tissu, présence de parcelles mutables, qualité du tissu et des paysages existants.

-Des règlements en synergie avec le mode opératoire

Les résultats de nos analyses concernant le dispositif législatif et réglementaire de la planification urbaine, illustrés par le cas de la ville de Blida, soulignent les aspects suivants : Pour une évolution coordonnée des règlements, ces derniers se doivent d'accompagner la définition de projets et être en cohérence avec les objectifs de planification à l'échelle régionale et locale. Pour ce faire, des outils opérationnels variés et adaptés à chaque zone et à chaque type de tissu doivent être utilisés pour créer des formes urbaines en harmonie avec leur environnement et de préserver et développer la mixité urbaine et sociale des quartiers. Il s'agit de mettre en application des outils d'observation foncière, notamment avec l'utilisation d'outils de veille foncière ou de DUP (Déclaration d'Utilité Publique) sur des secteurs présentant des enjeux forts ou dans les secteurs dans lesquels un potentiel foncier mutable a été repéré. L'objectif est

d'empêcher les projets d'initiative individuelle, réalisés sans souci de cohérence et pouvant impacter négativement le paysage urbain pendant des années.

A l'inverse, dans les tissus d'habitat individuel en lotissement analysés, des outils peuvent être mis en place pour favoriser l'autopromotion avec la possibilité de surélever des bâtiments et permettre la division ou le remembrement parcellaire. L'objectif, étant de favoriser la densification et l'intensification à la parcelle, en veillant sur les qualités intrinsèques de ces ensembles urbains.

-Des scénarii de densification et des modes d'accompagnement

Le dispositif législatif et réglementaire de la planification urbaine doit porter une attention particulière aux normes de cadre de vie. Ces dernières doivent être imposées par le biais de ce même dispositif. Dans ce sens, des cahiers de charge pour la reconfiguration urbaine et la densification, doivent s'inscrire dans une réflexion plus élargie en concertation avec les habitants, les acteurs et selon une analyse multidisciplinaire prenant en charge les questions de la soutenabilité environnementale, l'acceptabilité sociale et la faisabilité économique et juridique des opérations sur le terrain.

Limites et perspectives de la recherche

Au niveau de l'analyse des typomorphologies urbaines, la contrainte des limites des bases de données s'avère considérable. En effet, l'analyse des typomorphologies urbaines, peut s'appliquer à l'échelle du tissu urbain, à l'échelle du territoire communal, ou intercommunal. Elle permet même, de faire abstraction des limites communales et d'appréhender les formes urbaines en entité de manière homogène. En revanche, à une échelle plus élargie, l'analyse des composantes des tissus (viaire/parcellaire et bâti), devient laborieuse. Elle requière une approche « quantitative » qui peut être généralisée par une modélisation, en utilisant les SIG pour permettre l'observation et l'analyse des territoires urbanisés à l'échelle de la région et des territoires. Dans ce sens, l'usage des SIG (communal et cadastral) s'avèrent nécessaires.

Les pays développés disposent de bases de données, qui sont utilisées pour l'analyse de toutes les composantes des tissus, qui se décline en plusieurs couches SIG, montrant leurs configurations selon un modèle informatique automatique et global. Dans ce modèle, les données du cadastre informatique s'avèrent très utiles et complémentaires.

Perspectives de la recherche

La réflexion qu'on a menée dans ce travail de recherche, met en avant les aspects méthodologiques pour l'identification du potentiel foncier dans les tissus urbains constitués dans le cadre du renouvellement urbain et la densification. Elle s'oriente essentiellement sur l'analyse morphologique des tissus urbains en vue de constituer un préalable aux études de maîtrise foncière, dont la commune se doit d'être dotée pour un aménagement cohérent et durable de ses tissus urbains constitués.

Cette étude peut également être appliquée à l'analyse d'autres types de tissus ; comme les tissus des zones industrielles et ceux des zones d'activité économique, pouvant servir de base à des diagnostics territoriaux à l'échelle des centralités, de la commune, voire des intercommunalités. Elle s'inscrit également dans le changement de paradigme d'un urbanisme normatif et de zonage à un urbanisme de projet, mettant en avant la complexité et l'hétérogénéité de l'espace urbanisé des territoires.

Pour approfondir la recherche autour de cette thématique, trois pistes sont proposées :

1/. La vacance immobilière : un gisement foncier inexploité

Nous pensons, que dans un contexte de rareté du foncier urbanisable et à urbaniser, des études portant sur la vacance foncière et immobilière s'avèrent nécessaires pour évaluer le « stock de vacance » en termes de foncier, de logements, commerces et bureaux etc. L'objectif est d'asseoir une politique de reconversion de ce potentiel foncier et immobilier vacant, pour des réutilisations ultérieures. L'étude de la vacance foncière et immobilière en Algérie, mériterait des approfondissements dans un autre cadre de recherche, vue l'inexistence des études et recherches sur la thématique au regard de l'importance du sujet.

Les débats ne manquent pas d'être passionnés puisqu'ils mettent en interface la question du respect de la propriété à celle du droit au logement. En effet, les discours politiques et médiatiques préconisent que la crise du logement pourrait être atténuée en luttant contre la vacance immobilière. Cependant, que faut-il entendre par logement vacant ? Peut-on parler d'un consensus quand il s'agit de définir le logement vacant ?

La littérature scientifique fait état d'une typologie variée de vacance immobilière. Dès lors, plusieurs types de vacances sont à identifier. Ainsi, existe-t-il en Algérie des études confirmées pour typifier, classer et quantifier le taux de la vacance immobilière ? Existe-t-il une base de données permettant de rationaliser la recherche de logement vacant comme véritable gisement foncier ?

En réalité, la définition même de la vacance immobilière est beaucoup plus complexe qu'elle n'y paraît puisqu'elle distingue plusieurs types de vacance, qui peuvent être désignés selon leur durée et leurs motifs, soit selon les raisons d'inoccupation. La littérature ayant trait à cette thématique, distingue la vacance de dévalorisation, la vacance de transformation, la vacance frictionnelle ou encore la vacance de rotation.

Peu de travaux de recherche, se sont intéressés à cette thématique et des études de classification des logements vacants peuvent s'avérer laborieuses, elles mettraient cependant, en exergue le gisement foncier qui constitue encore une donnée inexploitée dans la ville algérienne. En revanche, ce travail peut s'opérer dans les petites communes avec l'aide des élus locaux.

2/. La rétention foncière : un gisement à diagnostiquer et un enjeu d'aménagement durable

La rétention foncière est une pratique qui consiste à détenir un bien foncier constructible, qui n'a pas été aménagé ni vendu. De ce fait, elle constitue un enjeu d'aménagement durable puisqu'elle représente une contrainte majeure à la mise en œuvre du renouvellement urbain et la densification.

De nos jours, les terrains bien situés et desservis sont les plus prisés par les promoteurs publics ou privés. La localisation et l'accessibilité du foncier augmentent sa valeur et lui confèrent une situation propice à un aménagement de qualité. Dans un contexte de rareté du foncier urbanisable d'une part, et l'importance de la rétention foncière d'autre part, il serait intéressant d'étudier suivant un cadrage théorique et pratique, le phénomène de la rétention en Algérie, les formes de rétention, les aspects économiques de la rétention et les raisons psycho-sociales qui la soutendent. Comment analyser à l'échelle locale le phénomène ? Comment quantifier la rétention foncière et quels sont les outils à mettre en place pour la repérer ? Dans une approche socio-économique, quelles mesures sont à considérer pour limiter la rétention foncière. Quels outils préconiser pour lutter contre la rétention foncière ?

3/. La densification du périurbain : l'anticipation dès la conception

La promotion d'un « modèle de ville compacte » devrait conduire à retenir une part raisonnable d'extension maîtrisée et à favoriser l'émergence de projets de renouvellement urbain. Mais, le foncier disponible est difficilement mobilisable en milieu urbain. En revanche, le foncier urbain mobilisé, peut-il suffire à la forte demande du développement urbain et économique?

Ceci ouvre une autre perspective de recherche, celle de répondre aux besoins d'urbanisation par la densification des opérations en extension en termes de production du bâti (logements et/ou activités). L'analyse des typomorphologies urbaines, qu'a nécessité la présente recherche, peut concerner les tissus hétérogènes du périurbain. Ces derniers présentent énormément d'enjeux et de possibilités d'amélioration du cadre bâti par les opérations de densification.

Cette piste de recherche suppose un travail en amont sur les modalités de la densification en périurbain et pose la question de la qualité du bâti produit sur le foncier libre. Le bâti peut être de qualité s'il est conçu avec une anticipation sur ses futures transformations (extensions, nouveaux besoins, réserves de constructibilité, modularité, appropriation, une cohérence d'implantation des constructions). L'enjeu est alors d'encadrer la constructibilité mais de laisser en contrepartie, une plus grande liberté à l'architecture. Ce travail en amont sur la qualité devrait passer d'une part par l'outil réglementaire (POS) qui accompagne la construction, d'autre part, il souligne le rôle et la responsabilité des commissions pré-permis qu'il convient de réhabiliter.

Références bibliographiques

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

Abdelkafi, J. (2003). La dimension patrimoniale de la ville historique et le cadre institutionnel de la sauvegarde. *Patrimoine et Développement Durable dans les Villes Historiques du Maghreb Contemporain. Enjeux, diagnostics et recommandations*, Rabat: UNESCO, 7-21.

Adja, D., & Drobenko, B. (2007). *Droit de l'urbanisme*. Berti Editions.

ALBRECHT, P., & NARRING, P. (2013). Actions foncières à moyen ou long terme-Anticiper pour mieux maîtriser. *La Défense, cgedd*.

Amphoux, P. (2003, March). Polarité, Mixité, Intensité. In *Inside density, International colloquium on Architecture and cities* (pp. pp-19). Editions La lettre volée.

Anfrie, M. N., Pradella, S., Kryvobokov, M., & Cassilde, S. (2016). *Conception d'un instrument de veille et de mobilisation du foncier urbain pour reconstruire la ville sur la ville à destination des communes* (Doctoral dissertation, Centre d'Etudes en Habitat Durable).

ANAT (Agence Nationale d'Aménagement du Territoire) (2005) « Structure du réseau urbain en Algérie », Rapport de synthèse, Agence Nationale d'Aménagement du Territoire, Alger.

Andréani, J. L. (2005). L'impasse foncière ou l'impossible équation. *Le monde*, 5.

Andres, L., & Bochet, B. (2010). Ville durable, ville mutable: quelle convergence en France et en Suisse?. *Territoires-Interdisciplinarité-Systèmes*, (4), 729-746.

Ascher, F. (2002). Les principes d'un nouvel urbanisme. In *Cuillier F., (dir), Les débats sur la ville. Solidarité et renouvellement urbain propos sur la loi SRU*, Éditions Confluences, Bordeaux.

Badariotti, D. (2006). Le renouvellement urbain en France: du traitement morphologique à l'intervention sociale.

Barthélémy, F., Michelangeli, A., & Trannoy, A. (2007). La rénovation de la Goutte d'Or est-elle un succès?. *Economie prévision*, 180181(4), 107-126.

Bastin, F., Bianchet, B., Lacroix, G., May, X., Ruelle, C., & Wilmotte, P. F. POLITIQUE DE LA VILLE–DYNAMISATION DES CŒURS DE VILLE SYNTHÈSE DES TRAVAUX DE LA RECHERCHE R. 4. POLITIQUE DE LA VILLE–DYNAMISATION DES CŒURS DE VILLE.

Bendjaballah, S., & Marouf, N. (1997). *Droit foncier étatique et stratégies locales* (Doctoral

dissertation, Université Frères Mentouri-Constantine 1).

Berezowska-Azzag, E. (2011). Programmation urbaine en Algérie, de nouveaux défis. In *vie de villes, Programmation urbaine, socle d'un développement spatial durable maîtrisé*.

Berezowska-Azzag, E. (2012). Projet urbain guide méthodologique; comprendre la démarche du projet urbain. *Alger: Ed. synergie*.

Bergel, P. (2002). *Quand la ville se refait: renouvellement urbain et grandes emprises foncières: étude de cas en France métropolitaine et dans deux agglomérations de province: Caen et Angers* (Doctoral dissertation, Caen).

Blachère, G. (1968). *Vers un urbanisme raisonné*. Éditions Eyrolles.

Bocquet, M. (2017). Un important gisement, mal diagnostiqué : La rétention foncière. *La revue foncière*, (20), 16-18.

Bonal, M. (2016). *Les inscriptions spatiales du renouvellement urbain en France* (Doctoral dissertation, Université de Bordeaux).

BOUMOULA, S. LA FISCALITE LOCALE EN ALGERIE: NECESSITE D'UNE REFORME EN PROFONDEUR.

Boumoula, S. (2010). Dysfonctionnements et inégalités financières entre les communes (de nouveaux outils de diagnostic): Cas d'un groupe de communes de la région de Bejaia. *Les cahiers du cread*, 93, 95-123.

Boumediene, R. S. (Ed.). (2013). *L'urbanisme en Algérie: échec des instruments ou instruments de l'échec?*. Alternatives urbaines.

Bousquet, A., Couderchet, L., Gassiat, A., & Hautdidier, B. (2013). Les résolutions des bases de données «occupation du sol» et la mesure du changement: articuler l'espace, le temps et le thème. *Espace géographique*, 42(1), 61-76.

Breheny, M. J. (1992). Sustainable development and urban form. (*No Title*).

Buhot, C. (2012). Démythifier le foncier. État des lieux de la recherche. *rapport de l'ADEF, Paris*.

Camagni, R., Gibelli, M. C., & Rigamonti, P. (2002). Forme urbaine et mobilité: les coûts collectifs des différents types d'extension urbaine dans l'agglomération milanaise. *Revue*

d'économie régionale et urbaine, (1), 105-139.

Caniggia, G., & Maffei, G. L. (1979). *Composizione architettonica e tipologia edilizia*. Venezia: Marsilio.

Castel, J. C. (2010). Ville dense, ville diffuse. Les deux faces de l'urbanisation. *Études foncières*, (147), 14-20.

Castel, J. C., & Jardinier, L. (2011). La densité au pluriel. *Études foncières*, (152), 13-17.

Castex, J., Depaule, J. C., Panerai, P., & Samuels, I. (1977). *Formes urbaines: de l'îlot à la barre* (p. 45). Paris: Dunod.

Cavailhès, J. (2017). La formation des valeurs, un débat central qui doit se prolonger. *La revue foncière*, (17), 37-40.

Cavailhès, J. (2017). L'impact de la qualité sociale du voisinage sur la valeur des terrains résidentiels. *La revue foncière*, (16), 14-18.

Cavailhès, J. (2017). L'impact du cadre de vie sur le prix des terrains résidentiels. *La revue foncière*, (15), 10-14.

Cavailhès, J. (2017). La théorie du prix du terrain à bâtir résidentiel. *La revue foncière*, (14), 30-34.

CAZAJOUS, R. (2007). Maîtriser le sol pour maîtriser son territoire. *Territoires (Paris. 1988)*, (480), 8-10.

Cerema (2013). Identifier et comprendre la rétention foncière-2013. *La rétention foncière*.

Cerema (2016). Approche de la rétention foncière dans le Pas-de-Calais-2016. *La rétention foncière*.

Cervellati, P. L., Scannavini, R., De Angelis, C., Tempia, E., & Petita, A. (1981). *La nouvelle culture urbaine: Bologne face à son patrimoine*. Paris: Éditions du Seuil.

Chabrol, V. (2010). Le remembrement comme vecteur d'une idée urbaine: Reconstruire une ville après la Seconde Guerre mondiale. *Histoire & mesure*, 1, 165-196.

Charline, C. (1991). La régénération urbaine. *Paris, France*.

CHALINE, C. (1999). La régénération urbaine, Que sais-je?. *Edition NDE, Paris, PP*, 27.

Chaline, C. (1990). *Les villes du monde arabe* (p. 49). Masson.

- Valdieu, C. C., & Outrequin, P. (2009). *L'urbanisme durable: Concevoir un écoquartier*. Le Moniteur.
- Charmes, E. (2010). La densification en débat. *Études foncières*, 145, 20-23.
- Charmes, E. (2014). La transformation des quartiers pavillonnaires en question. *La revue foncière*, <http-www>.
- Charmes, E. (2007). Le malthusianisme foncier. *Etudes foncières*, (125), 12-16.
- Charmes, E., & Souami, T. (2009). *Villes rêvées, villes durables?* (pp. 60-p). Gallimard.
- Chasseriau, A. (2004). Au cœur du renouvellement urbain nantais: la Loire en projet. *Norois. Environnement, aménagement, société*, (192), 71-84.
- Cheshire, P. C. (2006). Resurgent cities, urban myths and policy hubris: what we need to know. *Urban studies*, 43(8), 1231-1246.
- Choay, F. (1965). L'urbanisme. *Utopie et réalité*. Paris: Éditions du Seuil.
- Choay, F. (1998). Une mutation à l'œuvre. *BURDESE JC., ROUSSEL MJ., SPECTOR T.(ss la dir.) De La Ville à la Mégapole, essor ou déclin des villes au XXIème siècle*, 43-50.
- Merlin, P., & Choay, F. (1988). Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement.
- Choay, F., & Merlin, P. (1986). A Propos de la morphologie urbaine: tome 1 rapport de synthèse. *Noisy-le-Grand: University of Paris VIII*.
- Chorfi, K., & Younesi, K. (2008, October). Le foncier urbain entre opportunité et maîtrise. Cas de Sétif (Algérie). In *Penser la ville—approches comparatives* (p. 247).
- CNES (2004). Conseil National Économique et Social, « La configuration du foncier en Algérie : Une contrainte au développement économique ».
- Comby, J. (2006). Le foncier et la ville » in *Villes maghrébines en fabrication*. Edition *Maisonneuve et Laroste*, PP.691.
- Comby, J. (2008). Changer de modèle foncier dans les vieux pays du Sud. *Villes en développement*, (83).
- Comby, J., & Renard, V. (1996). Les politiques foncières (Land policies). Coll.". *Que sais-je"*, PUF, Paris.
- Comby, J. (2017). Logiques foncières du renouvellement urbain. *Etudes foncières*, (15), 21-31.

- Comby, J. (2009). Vingt-quatre propositions sur les politiques foncières locales. *Terres Terrains Territoires*, Rubrique Gestion territoriale.
- Comby, J., & Gerber, C. (2007, May). Sécuriser la propriété foncière sans cadastre. In *Papier présenté au Symposium de la Banque Mondiale Urban Land Use and Land Markets, Washington DC*.
- Corboz, A. (2001). *Le territoire comme palimpseste et autres essais*. Editions de l'Imprimeur.
- Cote, M. (2014). L'exploitation de la Mitidja, vitrine de l'entreprise coloniale ? . In *Histoire de l'Algérie à la période coloniale, sous la direction de Abderrahmen Bouchène, J.P. Peyroulou, Ouanassa Siari Tengour et Sylvie Thénault*, Éditions La Découverte.
- DA CUNHA, A. (2005). Les métamorphoses de la Ville. Régimes d'urbanisation, étalement et projet urbain.
- Da Cunha, A., Both, J., Mager, C., & Vuagniaux, L. (2007). *Étalement urbain, mobilité résidentielle et aspirations des ménages: le cas de l'agglomération lausannoise*. Institut de Géographie de l'Université de Lausanne, Observatoire Universitaire de la Ville et du Développement Durable.
- Da Cunha, A., Knoepfel, P., & Leresche, J. P. et Nahrath, S.(2005). *Les enjeux du développement urbain durable. Transformations urbaines, gestion des ressources et gouvernance*.
- Darley, A., & Touati, A. (2013). La densification pavillonnaire à la loupe. Dynamiques régionales, stratégies locales et formes urbaines. *Paris: IAU Île-de-France: <http://www.iau-idf.fr/savoir-faire/nos-travaux/edition/la-densification-pavillonnaire-a-la-loupe.html>*.
- Darley, A. (2007). Les constructions de logements en diffus dans le tissu urbain existant. Paris.
- Darley, A., & Touati, A. (2011). Processus et politiques de densification de l'habitat en Île-de-France. *Note rapide de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Ile-de-France*, (567), 4.
- Darley, A. (2012). Les Cahiers de l'IAU. *IDF*, (163), 16-21.
- Davy, A. Omhovère, M. Mertin, P. Journet, M. Clément, G. (2018). Les acteurs privés au cœur de la densification en Grande Couronne. *Note rapide de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme –Ile –De-France*, (771),

- De Planhol, X. (1961). *Nouveaux villages algérois: Atlas blidéen, Chenoua, Mitidja occidentale*. FeniXX.
- Décrets exécutifs 91-177 et 91-178 fixant respectivement l'élaboration et l'approbation du PDAU et POS, du 28 mai 1991 JORA No.28. URL : <https://www.ogef.dz/pdf/files/Dec-91-177.pdf>
- Deluz La Bruyère, J. (1975). Blida : le centre-ville. Mémoire de maîtrise de géographie.
- Deluz-Labruyère, J. (1988). *Urbanisation en Algérie: Blida. Processus et formes* (Vol. 3, No. 1). Persée-Portail des revues scientifiques en SHS.
- Dias, D., Langumier, J., & Demange, D. (2008). Mutabilité du périurbain. Le modèle pavillonnaire face aux crises énergétique et environnementale. In *Les Annales de la recherche urbaine* (Vol. 104, No. 1, pp. 149-156). Persée-Portail des revues scientifiques en SHS.
- Djellouli, Y., Emelianoff, C., Ali, B., & Jacques, C. (2010). L'étalement urbain: un processus incontrôlable? 258 p.
- Donzelot, J. (2009). *La ville à trois vitesses*. Paris: Villette.
- Dubois-Taine, G., & Chalas, Y. (1997). *La ville émergente*. Editions de l'Aube.
- Duhem, B. (1999). Ville écologie. Bilan des appels de recherche. In *Ville, densités urbaines et développement durable*.
- Dupont, J. (2008). *La maîtrise du foncier comme outil de gestion intégrée des territoires bretons*. (Doctoral dissertation, Université de Rennes 2).
- Llerenas, C. (2000). Signoles P., El Kadi G., Sidi Boumedine R.(dir), 1999, L'urbain dans le monde arabe. Politique, Instruments et acteurs, Paris, Editions du CNRS. *Cybergeo: European Journal of Geography*.
- El Watan, 07 juin 2011, « Blida : Lenteur sur toute la ligne » *El Watan (Quotidien national d'information)*. URL : <https://www.djazairress.com/fr/elwatan/327699>
- Emelianoff, C. (2004). L'urbanisme durable en Europe: à quel prix?. *Ecologie politique*, 29(2), 21-36.
- EPF (2010). Méthode de repérage du foncier mutable appliquée à l'agglomération dunkerquoise. Atelier des méthodologies du foncier. Etablissement Public Foncier.
- Fouchier, V. (1995). La densification: une comparaison internationale entre politiques contrastées. Éclairage du schéma directeur francilien par des exemples étrangers. In *Les*

- Annales de la recherche urbaine* (Vol. 67, No. 1, pp. 95-108). Persée-Portail des revues scientifiques en SHS.
- Fouchier, V. (1997). *Les densités urbaines et le développement durable: le cas de l'Ile-de-France et des villes nouvelles*. Paris, France: Edition du SGVN.
- FOUCHIER, V. (1998). La densité humaine nette: un indicateur d'intensité urbaine. *Données urbaines*, 2.
- Gangneux, M. C. (1975). Bologne, la riposte d'un urbanisme démocratique. *L'Architecture d'Aujourd'hui AQO*, 44-67.
- Gaschet, F., & Pouyanne, G. (2011). Nouvelles centralités et valeurs immobilières: vers un découplage des centralités résidentielles et économiques?. *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, (3), 499-525.
- Gaschet, F., & Lacour, C. (2008). *Métropolisation et ségrégation* (No. hal-00154463).
- Gaudin, J. P. (1993). *Les nouvelles politiques urbaines* (No. 2839). Presses Universitaires de France-PUF.
- Gauthiez, B. (2003). *Espace urbain: vocabulaire et morphologie*.
- Giovannoni, G. (1931). Vecchie città ed edilizia nuova. *VALERIE MAGAR*, 48(995), 57.
- Girardot, J. J. (2010). L'évolution du concept d'intelligence territoriale dans le cadre de l'action de coordination du réseau européen d'intelligence territoriale. *European Networ of Territorial Intelligence*.
- Glass, R. (1964). Introduction to London: Aspects of change centre for urban studies. *London [reprinted in Glass R, 1989 Cliches of Urban Doom (Blackwell, Oxford) pp 132^ 158]*.
- Godet, M., & Beffa, J. L. (1991). *De l'anticipation à l'action: manuel de prospective et de stratégie*. Paris: Dunod.
- De Greffe, X. (1992). La décentralisation. *Collection Repères, Édition La Découverte, Paris*.
- Grumbach, A., & Urbain, P. (1998). La ville sur la ville. *Projet Urbain, Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction*, 15, 26-27.
- Guelton, S., Navarre, F., & Rousseau, M. P. (2011). *L'économie de l'aménagement: une réflexion théorique au service des praticiens*. Éd. Sotéca.

- Guelton, S. (2015). Taxer les terrains constructibles non-bâti. *La revue foncière*, (3), 16-18.
- Guengant, A., Josselin, J. M., & Rocaboy, Y. (1995). Densités et finances locales: difficultés de la modélisation. In *Les Annales de la recherche urbaine* (Vol. 67, No. 1, pp. 65-71). Persée-Portail des revues scientifiques en SHS.
- GUHC (Direction générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction) (2006). Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques. CERTU.
- Hadjiedj, A. (1994). *Le Grand-Alger: activités économiques, problèmes socio-urbains et aménagement du territoire*. Office des Publications universitaires.
- Halleux, J. M., Lambotte, J. M., Bruck, L., & Beaujean, B. (2003). Production de l'urbanisation et infrastructures de viabilisation. *Ruimte en Planning*, (3).
- IAU (2010). Evolutivité des tissus urbains », Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de l'Île De France.
- Idt, J., Pellegrino, M., Baudry, S., Barroca, B., & Bethelot, S. (2016). *Les acteurs publics face aux phénomènes de densification spontanée: une comparaison franco-italienne*. Research Report.
- Ingallina, P. (1993). *Les politiques de réhabilitation et de reconquête des espaces intra-urbains: le "recupero" en Italie et la réhabilitation en France: deux conceptions diverses de la "réutilisation", les exemples de deux aires industrielles désaffectées: le "recupero" de l'aire Galileo à Florence, la réhabilitation/rénovation de l'aire Citroën à Paris* (Doctoral dissertation, Paris 1).
- Ingallina, P. (2008). Le projet urbain, une notion floue. *Que sais-je*, 3, 7-13.
- Jegouzo, Y. (2001). La loi Solidarité et renouvellement urbains. *L'Actualité juridique. Droit administratif*, (01), 9.
- Jenks, M., Burton, E., & Williams, K. (1996). Compact cities and sustainability: an introduction. *The Compact City: a sustainable urban form*, 11-12.
- Kadri, Y., & Kettaf, F. (2018). Reconquête du quartier ancien Yaghmouracen d'Oran: documents d'urbanisme et jeux d'acteurs en question. *Cybergeog: European Journal of Geography*.

Kebir, B., & Zeghiche, A. (2014). « Le renouvellement urbain à Annaba, une alternative à l'étalement urbain?», In *D'Algérie et d'ailleurs. Lectures croisées sur la ville d'aujourd'hui et de demain*,(dir. Kaddour Boukhemis, Patrice Caro, Robert Hérim, Benoît Raoulx, Anissa Zeghiche), Caen, MRSH, 2014, p. 131-140.

Khelloufi, R. (2005). *Réflexions sur la décentralisation à travers l'avant-projet du code de la Wilaya*.

L'Expression, 14 février 2005, « Blida : Les relogés mécontents » *L'Expression (Quotidien national d'information)*. URL: <https://www.djazairress.com/fr/l'expression/24570>

Lacaze, J. P. (1979). Introduction à la planification urbaine: imprécis d'urbanisme à la française. (*No Title*).

Lacaze, J. P. (2000). *Renouveler l'urbanisme: prospective et méthodes*. Presses de l'Ecole nationale des ponts et chaussées.

Lacour, C. (1999). *La métropolisation: croissance, diversité, fractures*. Anthropos.

Lascoumes, P., & Le Galès, P. (2005). *Gouverner par les instruments* (Vol. 200). Paris: Presses de Sciences po.

Lécureuil, J. (2001). *La programmation urbaine: Nécessité et enjeux, méthodes et applications*. Moniteur.

Linossier, R., & Verhage, R. (2009). La co-production public/privé dans les projets urbains.

Levy*, A. (2006). Quel urbanisme face aux mutations de la société postindustrielle?. *Esprit*, (11), 61-75.

Loi 01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire, JORA No.77. Lien : http://www.cntppdz.com/pdf/01_20.pdf

Loi 06-06 du 20 février 2006 portant orientation de la ville, JORA No.15. URL : <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/alg64281.pdf>

Loi 90-25 d'orientation foncière du 18 décembre 1990 JORA n° 49. URL : <https://www.ogef.dz/pdf/files/Loi-90-25.pdf>

Loi 90-29 relative à l'aménagement et à l'urbanisme du 1er décembre 1990 JORA n°52. URL : <https://www.ogef.dz/pdf/files/Loi-90-29.pdf>

Loi domaniale 90-30 du 1er décembre 1990 JORA n°52. URL: <https://www.ogef.dz/pdf/files/Loi-90-30.pdf>

Loinger, G., & Spohr, C. (2004). Prospective et planification territoriales. *Etat des lieux et propositions*.

Lucan, j. (2013). Densifier la ville : le renversement d'une tendance séculaire.

Madoré, F. (2004). *Ségrégation sociale et habitat*. PU Rennes.

Makhloufi, L. (2012). Le foncier en Algérie, de l'indépendance à aujourd'hui: Quelle gestion? Quels enjeux ? In *Colloque international, Laboratoire (VUDD), EPAU Alger*.

Masbouni, A. (2001). Du bon usage de la chronotopie. *Paquot Thierry, Le quotidien urbain, essais sur les temps de la ville, La découverte, Institut des ville*, 167-189.

Masbouni, A. (2008). Dix leçons européennes sur le projet urbain.

MARECHAL, C. (2015). État des lieux, mécanismes et enjeux de la densification urbaine en France. *L'approche novatrice de la densification verticale. Mémoire de master Sciences de l'Homme et Société. UPMF Grenoble et IUG*.

Mercier, M. (2016). Densification et renouvellement des communes périurbaines et rurales. *Mémoire de master Géographie et aménagement*.

MECHRI, L. (2014). *La maîtrise foncière pour la durabilité du foncier agricole, cas de la commune d'el kseur (wilaya de Bejaia)* (Doctoral dissertation, Ecole Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme-Hocine Aït Ahmed).

Mouaziz-Bouchentouf, N. (2008, October). Le mythe de la gouvernance urbaine en Algérie, le cas d'Oran. In *Penser la ville—approches comparatives* (p. 159).

Mouaziz-Bouchentouf, N. (2010). *FONCIER ET IMMOBILIER A ORAN. LEGISLATIONS ET STRATEGIES D'ACTEURS* (Doctoral dissertation, université Mohamed Boudiaf des sciences et de la technologie d'Oran).

Mouaziz-Bouchentouf, N. (2017). Les tours à Oran (Algérie). La quête de la hauteur et ses conséquences sur la ville. *Géocarrefour*, 91(91/2).

- Muller, P. (2000). L'analyse cognitive des politiques publiques: vers une sociologie politique de l'action publique. *Revue française de science politique*, 189-207.
- Mutin, G. (1977). Développement et maîtrise de l'espace en Mitidja. *Géocarrefour*, 52(1), 5-34.
- Nacéra, L. D., & Anissa, Z.(2012). La prospective un outil essentiel pour agir sur le territoire Essai d'application au centre-ville de l'agglomération d'Annaba.
- Nahrath, S. (2008). Introduction: Urbanisme durable et enjeux fonciers. *URBIA-Les Cahiers du développement urbain durable*, (6), 1-8.
- Nait Saada, M. (2010). Évolution de la législation et de la réglementation en matière d'urbanisme et de foncier urbanisable. *Bulletin d'information trimestriel*, (5), 8-9.
- Napoleone, C. (2009). Les enjeux de l'observation foncière. *Etudes foncières*, (139), 22-24.
- Nessi, H. (2010). Action publique et étalement urbain à Rome: une lecture par les services en réseau. *Flux*, (1), 69-89.
- Newman, P. W., & Kenworthy, J. R. (1989). Gasoline consumption and cities: a comparison of US cities with a global survey. *Journal of the American planning association*, 55(1), 24-37.
- ONS (Office national des statistiques), (2005) « projection de la population à l'horizon 2030 » Collections Statistiques, Prospective et planification territoriales état des lieux et propositions, travaux et recherches de prospective n°116.
- ONS (Office National des Statistiques), (2011) « Armature urbaine, Recensement général de la population et de l'habitat 2008 » Collections Statistiques, Prospective et planification territoriales état des lieux et propositions, travaux et recherches de prospective n°163, Série S : Statistiques Sociales, Alger. URL : http://www.ons.dz/IMG/pdf/armature_urbaine_2008.pdf
- Ordonnance 74-26 du 20 février 1974 relative à la constitution des réserves foncières communales, J.O Prospective et planification territoriales état des lieux et propositions, travaux et recherches de prospective n°19 du 05/03/1974. p 140-141
- ORF, (2012) « Observatoire Régional Foncier « Quelles ressources pour le recyclage urbain ? » pp.19-22. <http://docplayer.fr/9703919-Quelles-ressources-pour-le-recyclage-urbain.html>
- Panerai, P., & Langé, J. (2001). *Formes urbaines, tissus urbains: essai de bibliographie raisonnée 1940-2000*. Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction.

- Panerai, P., Demorgon, M., & Depaule, J. C. (1999). *Analyse urbaine*. Marseille: Parenthèses.
- Panerai, P., Castex, J., & Depaule, J. C. (1997). *Formes urbaines: de l'îlot à la barre*. Editions Parenthèses..
- Panerai, P., Mangin, D. (2002). *Projet urbain*. Editions Parenthèses.
- Pecqueur, B. (2000). *Le développement local: pour une économie des territoires*. Syros.
- Pini, D. (2004)** « Patrimoine et développement durable: les enjeux et les défis pour les villes historiques du Maghreb» In *Patrimoine et Développement Durable dans les Villes, Historiques du Maghreb Contemporain: Enjeux, diagnostics et recommandations*. UNESCO, Rabat.
- Piron, O. (2002). Renouvellement urbain. *Analyse systémique*.
- Piron, O. (2003). Droit et renouvellement urbain. *Droit et ville*, 55(1), 9-26.
- Piron, O. (2007). Les déterminants économiques de l'étalement urbain. *Etudes foncières*, 129, 24-26.
- de Portzamparc, C., & Véron, N. (1996). Entretiens sur l'urbanisme (II). *Commentaire*, 19(4), 905-910.
- Pouyanne, G. (2006). Etalement urbain et ségrégation socio-spatiale une revue de la littérature. *Cahier n*, 07.
- Puissant, S., & Lacour, C. (1999). *La métropolisation: croissance, diversité, fractures*. Anthropos Research & Publications.
- Rahmani, C. (1982). *La croissance urbaine en Algérie: coût de l'urbanisation et politique foncière*. Office des publications universitaires.
- Rahmani, C. (2002). *Les finances des communes algériennes: insincérité, déficits et bonne gouvernance*. Casbah éditions.
- Recueil de textes législatifs et réglementaires de la république Algérienne, (2010, 2012) Code du foncier et de l'Urbanisme, Ed. Berti, Alger.
- Renard, V. (1975). L'allocation des sols urbains Modèles et Réalités. *Revue économique*, 91-110.
- Renard, V. (1998). Marchés fonciers, marchés immobiliers et production de la ville. *Pumain D., Mattei M.-F. Données urbaines, éd. Anthropos*.

- Renard, V. (2011). Grenelle II: la fin de l'étalement urbain?. *Les nouvelles politiques du logement*, (6).
- Renard, V. (2011). Grenelle II: la fin de l'étalement urbain?, *Métropolitiques*, 6 juin.
- Renard, V. (2011). Quelques interrogations sur les politiques publiques de développement durable. *Regards croisés sur l'économie*, (1), 175-181.
- Rérat, P. (2006). Mutations urbaines, mutations démographiques. Contribution à l'explication de la déprise démographique des villes-centres. *Revue d'économie régionale et urbaine*, (5), 725-750.
- Reux, S. (2015). *Les figures de la discontinuité dans le développement résidentiel périurbain: application à la région Limousin* (Doctoral dissertation, Bordeaux).
- Laugier, R. (2012). L'étalement urbain en France—synthèse documentaire. *Centre de Resource Documentaire, CRDALN*, 23.
- Rossi, J. (1982). *L'architecture de la ville*. Edition L'Equerre, Paris.
- Ruegg, J. (2000). *Zonage et propriété foncière*. Adef.
- Ruegg, J. (2008). Aménagement du territoire et question foncière: quelques points de repère. *URBIA-Les Cahiers du développement urbain durable*, (6), 9-26.
- Safar-Zitoun, M. (2011). Les évolutions récentes dans la politique urbaine à Alger. La consécration de l'«urbanisme présidentiel»? *L'action urbaine au Maghreb: Enjeux professionnels et politiques*, Karthala Éditions, 97-117.
- Sahraoui, L. (2006). *Formes urbaines du lotissement dans l'habitat individuel* (Mémoire magister Blida).
- Saharaoui, L., & Bada, Y. (2021). La planification urbaine et la gestion foncière en Algérie: quelle durabilité? Cas de la ville de Blida. *Cybergeo: European Journal of Geography*. [En ligne], URL : <http://journals.openedition.org/cybergeo/36229> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/cybergeo.36229>
- SAHARAOU, I., & BADA, Y. (2021). LOGIQUES COMMUNALES DANS LA GESTION DU FONCIER ET LA REGULATION DE LA CROISSANCE URBAINE: OUTILS ET PRATIQUES: CAS DE LA VILLE DE BLIDA.», *Revue Courrier du Savoir* n°26, pp. 415-428. Lien : <http://revues.univ-biskra.dz/index.php/cds/article/view/3959>

Saharaoui, L., & Bada, Y. (2019). Gestion et protection du patrimoine urbain : Quel rôle pour les collectivités locales ? Cas de la ville de Blida, Algérie. Séminaire International. *Vivre la ville, entre hier et demain*. UBMA-FST. Annaba.

Saharaoui, L., & Bada, Y. (2021). Etalement urbain et consommation du foncier agricole : quel rôle des instruments d'urbanisme pour une urbanisation durable? Cas de la ville Blida (Algérie). Colloque international –Webinaire. *La future image à fabriquer pour nos villes*. Blida.

Saidouni, M. (2003). Le problème foncier en Algérie: bilan et perspectives. *Villes en parallèle*, 36(1), 134-153.

SDAAM (Schéma Directeur d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine d'Alger), (2010). Ressources et espaces naturels, Volume I,

Secchi, B., & Ingallina, P. (2006). *Première leçon d'urbanisme*. Parenthèses.

Semmoud, B., & Aït-Amirat, A. (2014). Évolutions politiques et planification, production et gestion urbaines en Algérie. *La ville et l'urbain dans le monde arabe et en Europe: Acteurs, Organisations et Territoires*. Rabat, Institut de recherche sur le Maghreb contemporain, 135-146.

Semmoud, B., & Ladhem, A. (2015). L'agriculture périurbaine face aux vulnérabilités foncières en Algérie. *Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement. Territory in movement Journal of geography and planning*, (25-26).

Signoles, P. (2014). *Territoires et politiques dans les périphéries des grandes villes du Maghreb*. Karthala Editions.

Cattedra, R., Legros, O., & Iraki, A. (2010). Introduction. Territoires et politiques dans les périphéries des grandes villes du Maghreb. *Les Cahiers d'EMAM. Études sur le Monde Arabe et la Méditerranée*, (19), 55-57.

Sitte, C. (2015). L'art de bâtir les villes. L'urbanisme selon ses fondements artistiques. Edition De l'équerre.

Sitte, C. (2015). *L'art de bâtir les villes. L'urbanisme selon ses fondements artistiques*. Média Diffusion.

Sokoloff, B., & Sauvé, C. (1999). *Barcelone ou comment refaire une ville*. PUM.

Béatrice, S. O. K. O. L. O. F. F. (1999). *Barcelone ou comment refaire une ville*.

- Souami, T. (2001). *Algérie: naissance difficile d'un marché des terrains à bâtir*.
- Souami, T. (2009). *Ecoquartiers: secrets de fabrication*. Les carnets de l'info.
- Soulier, H. (2004). La friche urbaine des années 80: Déchet ou ressource ? Actes du séminaire "Étapes de recherches en paysages " Ecole nationale supérieure du paysage, Versailles 30-38.
- Tahier, F. Conreaux-Mantziaras, L. (2015) « Densification : les tendances législatives de la loi SRU à la loi ALUR, In Touati A., Crozy J., (dir), *La densification résidentielle au service du renouvellement urbain : filières, stratégies et outils*, Paris, La documentation française, pp. 39-44.
- Tebbal, F. (1999). *L'expérience algérienne en matière de foncier*. In revue Al-Maouil : les cahiers de l'Agence nationale de lutte contre l'habitat insalubre. Rabat.
- THOMAS, N., NICOL, C., & VYE, D. (2012). Éléments de diagnostic sur le renouvellement urbain en Poitou-Charentes.
- Topalov, C. (1974). *Les promoteurs immobiliers: contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*. De Gruyter.
- Topalov, C. (1973). *Les promoteurs immobiliers: contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*. Paris, La Haye: Mouton.
- Touati, A. (2010). Histoire des discours politiques sur la densité. *Études foncières*, (145), 24-26.
- Touati, A. (2013). *Économie politique de la densification des espaces à dominante pavillonnaire: l'avènement de stratégies post-suburbaines différenciées* (Doctoral dissertation, Paris Est).
- Touati, A., & Crozy, J. (2015). *La densification résidentielle au service du renouvellement urbain*. La Documentation française.
- Trumelet, C. (1887). *Blida: Récits selon la légende, la tradition & l'histoire* (Vol. 1). Jourdan.
- URBAB (Centre d'études et de réalisation en urbanisme Blida), (2004) Plan d'Occupation des Sols (POS 1) du centre-ville.
- URBAB (Centre d'études et de réalisation en urbanisme Blida), (2010) révision du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) du groupement de Blida.

- Urbia -9 (2009) « Intensités urbaines » n° 9. Les cahiers du développement urbain durable.
- Van der Poorten, S. (2010). Estimation and potentialités du gisement foncier du renouvellement urbain autour des gares and des TCSP dans la région Nord-Pas de Calais. *Diplomová práce, Institut d'aménagement et d'urbanisme de Lille (France)*.
- VERAN, C. (2007). Reconversion: Valoriser les traces d'une industrie passée. *Le Moniteur des Travaux publics et du Bâtiment*, (5394), 56-58.
- Véron, J. (2006). *L'urbanisation du monde*. Paris: La découverte.
- Véron, J. (2006). L'urbanisation du monde (La Découverte).
- Videl, G. (2005). Décentralisation et finances locales : Clés pour la réflexion. Edition. Economica, Paris
- Vilmin, T. (1999). *L'aménagement urbain en France: une approche systémique* (Doctoral dissertation, Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques (CERTU)).
- Thierry, V. I. L. M. I. N. (2008). L'aménagement urbain en France. Une approche systémique pour construire des stratégies d'aménagement durable. *Certu, Lyon*.
- Vilmin, T. (2015). Les filières de l'aménagement. Le choix des opérateurs et des outils. . *La revue foncière*, (6).
- Vilmin, T. (2011). La formation des prix selon le raisonnement de compte à rebours. *Etudes foncières*, (53).
- Vilmin, T. (2012). Les trois marchés de l'étalement urbain. *Etudes foncières*, (157). 27-33.
- Vittu, E. (2012). La» réhabilitation en douceur «à Berlin: une place pour tous?». *Métropolitiques*,
- Vuillaume, F. (2015). Droit de préemption urbain et territoires. *Civitas Europa*, (2), 77-94.
- Zaninetti, J. M. (2013). Adaptation urbaine post-catastrophe: la recomposition territoriale de La Nouvelle Orléans. *Cybergeo: European Journal of Geography*.

Annexes

Variante de la grille d'évaluation de la mutabilité d'une parcelle.

Source : Auteur

Critères			Facteurs				Indicateur / Facteur	Coefficient / Critère	
			Très défavorable	Défavorable	Evolutif	Favorable			
Bâti	Occupation	Occupé			X		2	1	
	Etat du Bâti	Bon			X		2		
	Situation	Proximité				X	0		
	Accessibilité	Direct				X	0		
	Structure foncière	Forme/Découpage parcellaire	simple				X		0
		Taille	grande				X		0
	Cout Charge foncière	Elevé			X		2		
Règlement/Droits de construire	élevé				X	0			
Affectation	Habitat	Habitat individuel HI avec activités au RDC		X		X	3	1	
	Activité	Désaffectation Nature / Usage				X	0		
Propriété	Publique	Commune				X	0	2	
	Multipropriété	Propriétaire Ayant plusieurs parcelles	groupées			X			1
		Résidence	Dans le territoire communal/national			X			1
	Etat de division	Titre foncier	Avec				X		0
	Durée	Courte				X	0		

Mutabilité de la parcelle A =
 $(2 \times 1) + (2 \times 1) + (0 \times 1) + (0 \times 1) + (0 \times 1) + (0 \times 1) + (2 \times 1) + (0 \times 1) + (3 \times 1) + (0 \times 1) + (0 \times 1) + (0 \times 2)$
 $+ (1 \times 2) + (1 \times 2) + (0 \times 2) + (0 \times 2) = 13$

En faisant varier un seul sous critère :(bâti en mauvais état), la mutabilité de la parcelle **E = 11**
 En faisant varier trois sous critères : bâti en bon état, propriété sans titre foncier et en indivision, la mutabilité de la parcelle **E = 25** parcelle avec faible mutabilité.

Variante de la Grille d'évaluation de la mutabilité d'une parcelle
Source : Auteur

Critères			Facteurs				Indicateur / Facteur	Coefficient / Critère		
			Très défavorable	Défavorable	Evolutif	Favorable				
Bâti	Occupation	Occupé			X			2	1	
	Etat du Bâti	Mauvais					X	0		
	Situation	Proximité					X	0		
	Accessibilité	Direct					X	0		
	Structure foncière	Forme/Découpage parcellaire	simple					X		0
		Taille	grande					X		0
	Cout Charge foncière	Bas					X	0		
Règlement/Droits de construire	élevé					X	0			
Affectation	Habitat	Habitat avec commerces au RDC			X			2	1	
		Friche urbaine					X	0		
	Activité	Désaffectation Nature / Usage					X	0		
Propriété	Publique	Commune					X	0	2	
	Multipropriété	Propriétaire Ayant plusieurs parcelles	groupées				X			1
		Résidence	Dans le territoire communal/national				X			1
	Etat de division	Titre foncier	Avec					X		0
Durée	Courte						X	0		

Mutabilité de la parcelle E =
 $(2 \times 1) + (0 \times 1) + (0 \times 1) + (0 \times 1) + (0 \times 1) + (0 \times 1) + (0 \times 1) + (0 \times 1) + (2 \times 1) + (0 \times 1) + (0 \times 1) + (0 \times 2)$
 $+ (1 \times 2) + (1 \times 2) + (0 \times 2) + (0 \times 2) = 8$ Parcelle mutable

En faisant varier le sous critère d'affectation en friche, la mutabilité de la parcelle **E = 6**

En faisant varier le sous critère de copropriété privée, la mutabilité de la parcelle **E = 14**

En faisant varier deux sous critères copropriété privée et sans titre foncier, la mutabilité **E = 20**

Variante Grille d'évaluation de la mutabilité d'une parcelle.
Source : Auteur

Critères			Facteurs				Indicateur / Facteur	Coefficient / Critère		
			Très défavorable	Défavorable	Evolutif	Favorable				
Bâti	Occupation	Sous occupé					X	0	1	
	Etat du Bâti	Mauvais					X	0		
	Situation	Proximité					X	0		
	Accessibilité	Direct					X	0		
	Structure foncière	Forme/Découpage parcellaire	simple					X		0
		Taille	grande					X		0
	Coût Charge foncière	Bas					X	0		
	Règlement/Droits de construire	élevé					X	0		
Affectation	Friche	Friche urbaine					X	0	1	
	Activité	Désaffectation Nature / Usage					X	0		
Propriété	Publique	Commune					X	0	2	
	Multipropriété	Propriétaire Ayant plusieurs parcelles	groupées				X			1
		Résidence	Dans le territoire communal/national				X			1
	Etat de division	Titre foncier	Avec					X		0
Durée	Courte						X	0		
<p>Mutabilité de la parcelle E = $(0 \times 1) + (0 \times 1) + (0 \times 1) + (0 \times 1) + (0 \times 1) + (0 \times 1) + (0 \times 1) + (0 \times 1) + (0 \times 1) + (0 \times 1) + (0 \times 1) + (0 \times 2)$ $+ (1 \times 2) + (1 \times 2) + (0 \times 2) + (0 \times 2) = 4$ parcelle avec forte mutabilité</p>										

Variante Grille d'évaluation de la mutabilité d'une parcelle.

Source : Auteur

Critères			Facteurs				Indicateur / Facteur	Coefficient / Critère	
			Très défavorable	Défavorable	Evolutif	Favorable			
Bâti	Occupation	occupé		X			2	1	
	Etat du Bâti	Bon		X			2		
	Situation	Eloigné		X			2		
	Accessibilité	Indirect		X			2		
	Structure foncière	Forme/Découpage parcellaire	complexe		X				2
		Taille	petite		X				2
	Cout Charge foncière	Elevé		X			2		
Règlement/Droits de construire	bas		X			2			
Affectation	habitat	Habitat individuel avec commerces au RDC	X				3	1	
	Activité	Désaffectation Nature / Usage				X	0		
Propriété	privée	copropriété	X				3	2	
	Age résidence	jeune		X			2		
		Résidence Hors du territoire communal/national		X			2		
	Etat de division	Titre foncier	Sans	X					3
		Immatriculation	Sans	X					3
	Durée	longue				X	1		
	Contentieux	Présence		X					3
Indivision	Indivision successorale		X				3		
<p>Mutabilité de la parcelle E = $(2 \times 1) + (2 \times 1) + (2 \times 1) + (2 \times 1) + (2 \times 1) + (2 \times 1) + (2 \times 1) + (2 \times 1) + (3 \times 1) + (0 \times 1) + (3 \times 2) + (2 \times 2) + (2 \times 2) + (3 \times 2) + (3 \times 2) + (1 \times 2) + (3 \times 2) + (3 \times 2) = 59$ parcelle avec faible mutabilité En faisant varier le sous critère désaffectation pour servitude, la mutabilité de la parcelle E= 61</p>									

EXTRAITS DE REGISTRES DE PERMIS .

Année 2013

Propriétaires	Acte d'urbanisme	Gabarit	Typologie	Adresse
H.M	Permis de construire	R+5+sous-sol	Habitat +commerce +service	Avenue 11decembre1960
H.I	Permis de construire	R+7	Habitat +commerce +service	Avenue 11decembre1960
Direction des affaires religieuses	Permis modificatif	R+1+entre sol	Equipement religieux	Rue de la Palestine
A.M	Permis démolir	R+1	Habitat vétuste	Rue de la Palestine N56
L.NL	Permis démolir	RDC	Habitat vétuste	Rue de la Palestine N19
G.K	Permis démolir	RDC	Habitat	Rue de la Palestine
B.Z	Permis de construire	R+1	Habitat	Rue de la Palestine
Z.H	Permis de démolir	RDC	Habitat	Rue de la Palestine
H.B	Permis démolir	RDC	Habitat	Rue de la Palestine
M.R.	Permis modificatif	R+2	Habitat	Rue de la Palestine
B.M.	Permis de construire	R+1+terrasse	Habitat	Rue ben Boulaid
H.H.	Permis de démolir	R+1	Habitat	Rue ben Boulaid
M.D.	Permis modificatif	R+2+entre sol	Habitat	Rue ben Boulaid
B.K.	Permis démolir	RDC	Habitat	Rue ben Boulaid
S.S.	Permis démolir	RDC	Habitat	Rue ben Boulaid
D.D.	Permis démolir	RDC	Habitat	Rue ben Boulaid
K.A.	Permis démolir	RDC	Habitat	Rue ben Boulaid
B.A.	Permis modificatif	R+2 surélévation	Habitat	Rue 19 juin 1965
C.F.	Permis de construire	R+2	Habitat	Rue 19 juin 1965
Y.I.	Permis démolir	R+1	Habitat	Rue 19 juin 1965
L.M.	Permis démolir	RDC	Habitat	Rue 19 juin 1965
L. M.	Permis démolir	RDC	Habitat	Rue 19 juin 1965
Y. K.	Permis de démolir	R+1	Habitat	Rue 19 juin 1965
E.A	Permis de construire	R+3	Habitat	Rue 19 juin 1965
C.C.	Permis de construire	R+3	Habitat	Rue Belgacem Ouzri
C.M.	Permis de démolir	RDC	Habitat	Rue Belgacem Ouzri
Promotion immobilière	Permis de construire	40logts	Habitat +commerce service	Rue Belgacem Ouzri

Année 2014

Propriétaires	Acte d'urbanisme	Gabarit	Typologie	Adresse
Centre de proximité d'impôt	Permis de construire	R+1	Equipement	Rue 11decembre 1960
M.Y.	Permis de construire	R+10+2 sous sol	Ensemble urbain Hôtel +40logts promotionnel +2sous sol	Rue 11 décembre 1960
Sarl United Food	Permis démolir	R+1	Habitation	Rue ben Boulaid
Sarl el gamar el dhahabi	Permis de construire	R+6	Habitation promotionnel 28 logts	Rue ben Boulaid
B.A.	Permis de démolir	RDC	Habitation	Rue ben Boulaid
A.F.	Permis de démolir	R+1	Habitation	Rue ben Boulaid
K.C.	Permis démolir	RDC	Habitation	Rue ben Boulaid
B.A.	Permis démolir	RDC	Habitation	Rue ben Boulaid
A.M.	Permis démolir	RDC	Habitation	Rue ben Boulaid
T.Z.	Permis de démolir	R+1	Habitation	Rue ben Boulaid
S.A.	Permis démolir	RDC	Habitation	Rue 19 juin 1965
L.A.	Permis démolir	RDC	Habitation	Rue 19 juin 1965
O.M	Permis démolir	RDC	Habitation	Rue 19 juin 1965

B.H.	Permis démolir	RDC	Habitation	Rue 19 juin 1965
L.A.	Permis de construire	R+3	Habitation et commerce	Rue 19 juin 1965
H.M.	Permis de construire	R+5+sous-sol	Habitation et commerce parking	Rue de la Palestine
SCI concorde	Permis de construire	R+3	Equipement	Bd Mohamed Boudiaf
K.A.	Permis de démolir	RDC	Habitation	Bd Mohamed Boudiaf
Groupe industriel SIM/SPA	Permis de construire	R+3	Equipement (école primaire)	Bd Mohamed Boudiaf
K.K.	Permis de construire	R+5	Habitation +commerce	Bd Mohamed Boudiaf
Consort Z.	Permis de construire	R+5+sous-sol	Habitation +commerce +sous-sol	Bd Mohamed Boudiaf

Année 2015

Propriétaires	Acte d'urbanisme	Gabarit	Typologie	Adresse
B.H.	Permis de construire	R+3	Habitation +commerce	Rue 19 juin 1965
H.Z.	Permis démolir	RDC	Habitation	Rue 19 juin 1965
C.M.	Permis démolir	R+1	Habitation	Rue 19 juin 1965
M.M.	Permis modificatif	R+2+terresse	Habitation	Rue 19 juin 1965
B.D.	Permis de construire	R+5	Habitation +commerce	Rue ben Boulaid
A.Y.	Permis de construire	R+3	Habitation +commerce	Rue ben Boulaid
B.K.	Permis modificatif	RDC	commerce	Rue ben Boulaid
M.H.	Permis démolir	RDC	Habitation	Rue ben Boulaid
H.A.	Permis de construire	R+1	Habitation	Rue ben Boulaid
Ben A.K.	Permis démolir	RDC	Habitation	Avenue Amara Youcef
K. AEK	Permis de construire	R+5	Habitation	Avenue Amara Youcef
S.M.	Permis démolir	RDC	Habitation	Avenue Amara Youcef
S.M.	Permis de construire	R+2	Habitation +commerce	Avenue Amara Youcef
Z. et associes	Permis démolir	RDC	Habitation	Avenue Amara Youcef
Z.M.	Permis modificatif	R+2	Habitation +commerce	Avenue Amara Youcef
K.A.	Permis de construire	R+5	Habitation +commerce	Bd Mohamed Boudiaf
L.M.	Permis modificatif	R+2	Commerce	Bd Mohamed Boudiaf
C.Z.F.1	Permis démolir	RDC	Habitation	Bd Mohamed Boudiaf
B.F.	Permis démolir	RDC	Habitation	Bd Mohamed Boudiaf
I.K.	Permis démolir	R+1	Habitation	Rue Palestine
H.M.	Permis de construire	R+6	Habitation 20 logts +commerce +parking	Rue Palestine
M.Y.	Permis démolir	RDC	Habitation	Rue Palestine
B.M.	Permis de construire	R+3	Habitation et commerce	Rue Palestine
B.Y.	Permis démolir	RDC	Habitation	Rue Palestine
Héritiers R.	Permis démolir	RDC	Habitation	Bd Larbi Tebessi
Héritiers R.	Permis de construire	R+7	Immeuble de bureau	Bd Larbi Tebessi

Année 2016

Propriétaires	Acte d'urbanisme	Gabarit	Typologie	Adresse
B.M.	Permis de construire	R+10	Habitat +commerce	Rue 11decembre 1960
B.N.	Permis modificatif	R+6	Habitat +commerce	Rue 11decembre 1960
A.M.	Permis démolir	RDC	Habitat	Rue 11decembre 1960
A.M.	Permis construire	R+5	Habitat commerce	Rue 11decembre 1960
A.A.	Permis démolir	RDC	Habitat	Rue 11decembre 1960
A.K.	Permis construire	R+4	Habitat +commerce	Rue 11decembre 1960
Sarl Bab el houda	Permis de construire	R+10	Habitat +commerce	Rue 11decembre 1960
E.R.	Permis démolir	RDC	Habitat	Rue 11decembre 1960
E.R.	Permis construire	R+6	Habitat +commerce	Rue 11decembre 1960
A.F.	Permis de Démolir	RDC	Habitat	Rue ben Boulaid
A.F.	Permis de construire	R+5	Habitat +commerce	Rue ben Boulaid

B.D.	Permis de construire	R+4	Habitat +commerce	Rue ben Boulaid
B.D.	Permis démolir	RDC	Habitat	Rue ben Boulaid
D.W.	Permis modificatif	R+4	Habitat +commerce	Rue ben Boulaid
M.D.	Permis construire	R+7	Habitat +commerce	Rue ben Boulaid
M.K.	Permis démolir	RDC	Habitat	Rue ben Boulaid
Z.A.	Permis démolir	RDC	Habitat	Rue ben Boulaid
Z.A.	Permis construire	R+5	Habitat +commerce	Rue ben Boulaid
W.A.	Permis de construire	R+4	Habitat +commerce	Rue ben Boulaid
S.S.	Permis construire	R+4	Habitat +commerce	Rue ben Boulaid
M.S.	Permis démolir	RDC	Habitat	Rue ben Boulaid
M.S.	Permis construire	R+5	Habitat +commerce	Rue ben Boulaid
M.T.	Permis modificatif	R+5	Habitat +commerce	19 juin 1965
I.R.	Permis construire	R+5	Habitat +commerce	19 juin 1965
H.Z.	Permis démolir	RDC	Habitat	19 juin 1965
H.Z.	Permis de construire	R+4	Habitat +commerce	19 juin 1965
B.A.	Permis construire	R+4	Habitat commerce	19 juin 1965
W.M.	Permis démolir	RDC	Habitat	19 juin 1965
W.A.	Permis construire	R+4	Habitat +commerce	19 juin 1965
K.S.	Permis construire	R+4	Habitat +commerce	19 juin 1965
Eurl izdihar	Permis démolir	RDC	Habitation	Bd Mohamed Boudiaf
Eurl izdihar	Permis construire	R+7	Habitation +commerce	Bd Mohamed Boudiaf
L.C.	Permis construire	R+6	Habitation +commerce	Bd Mohamed Boudiaf
S.F.	Permis de construire	R+5	Habitation +commerce	Bd Mohamed Boudiaf

Année 2017

Propriétaires	Acte d'urbanisme	Gabarit	Typologie	Adresse
B.D.	Permis de construire	R+3	Habitat +commerce	11 décembre 1960
A.B.	Permis de construire	R+2+terrasse	Habitat	11 décembre 1960
K.M.	Permis de construire	R+3	Habitat +commerce	11 décembre 1960
Z.A.	Permis de construire	R+3	Habitat +commerce	11 décembre 1960
C.M.	Permis de construire	R+3	Habitat +commerce	11 décembre 1960
B.A.	Permis modificatif	R+3	Habitat +commerce	11 décembre 1960
R.M.	Permis de construire	R+3	Habitat +commerce	11 décembre 1960
Z.M.	Permis modificatif	R+3	Habitat +commerce	11 décembre 1960
T.R.	Permis modificatif	R+3	Habitat +commerce	11 décembre 1960
A.M.	Permis de démolir	R+1	Habitat +commerce	Bd Mohamed Boudiaf
A.M.	Permis modificatif	R+4	Habitat +commerce	Bd Mohamed Boudiaf
B.N.	Permis modificatif	R+4	Habitat +commerce	Bd Mohamed Boudiaf
Héritiers H.	Permis démolir	RDC	Habitat	Bd Mohamed Boudiaf
Héritiers H.	Permis de construire	R+4	Habitat +commerce	Bd Mohamed Boudiaf
L.R.	Permis modificatif	R+4	Habitat +commerce	Bd Mohamed Boudiaf
O.M.	Permis démolir	RDC	Habitat	Rue de la Palestine
O.M.	Permis de construire	R+3	Habitat +commerce	Rue de la Palestine
S.K.	Permis de construire	R+4	Habitat +commerce	Rue de la Palestine
F.A.	Permis de construire	R+3	Habitat +commerce	Rue de la Palestine
K.T.	Permis de construire	R+2	Habitat +commerce	Rue de la Palestine
D.M.	Permis de construire	R+3	Habitat +commerce	Rue de la Palestine
T.N.	Permis de construire	R+3	Habitat +commerce	Rue de la Palestine

Entretien avec les acteurs

Profil du maitre d'ouvrage

Masculin Féminin

Formation Profession exercée

Lieu de résidence : Blida autre

Nature du maitre d'ouvrage :

Société

Particulier propriétaire

Promoteur : public Privé

Promoteur : localisation du bien immobilier

Blida autre région

A Blida vous achetez le bien immobilier par :

Choix de la zone selon l'opportunité

Quelles sont les zones sur lesquelles vous envisagerez de développer un projet :

Centre péricentre périphérie

Quelles sont les zones où vous n'envisagerez absolument pas d'investir ? Pourquoi ?

.....
.....
Quelles sont les critères de choix dans l'achat de la parcelle ?

Taille accessibilité prix

Autres précisez.....
.....

Promoteur : acquisition du bien immobilier

- Achat
- Héritage
- Autre (à préciser) :

L'année d'acquisition du bien immobilier :

Bien immobilier acquis par le biais :

- Particuliers Copropriétaires
- Particulier (privé)
- Pouvoir public

Société (activité)

Etat du bien immobilier lors de l'acquisition :

Bâti non bâti

Habitation habitation /activités activité

Bon état moyen état mauvais état

Après acquisition du bien immobilier, quels sont les motifs de la démolition ?

.....

Foncier :

Avez-vous des difficultés pour trouver des parcelles à construire en ville ?

.....

Par quelle mode d'acquisition achetez-vous les lots de terrain pour vos projets ?

- Adjudication - Gré à gré Autres (à préciser)

.....

Maitre d'ouvrage face aux autorisations :

Avez-vous eu des difficultés lors de la demande du permis de démolir ?

Oui Non

Si oui : - les quelles ?

.....

Année du permis de démolir

Année du permis de construire

Face au règlement, avez-vous été forcé de modifier votre projet initial ?

Oui Non

Si oui, par rapport à :

Hauteur

COS (coefficient d'occupation au sol)

Accès Parking

Façade

Autres - lesquelles ?

.....
.....
Pour la réalisation de vos projets, trouvez-vous des contraintes strictes dans les instruments d'urbanisme ?
Lesquelles ?
.....
.....

L'insertion du projet :

Votre projet a-t-il fait l'objet d'opposition (plaintes) de la part des voisins?

Oui Non

Si oui, Sur quel(s) aspect(s) portaient-elles ?.....
.....
.....

En cas de remarques ou plaintes, ces dernières ont-elles entraîné des modifications dans le projet ?

Oui Non

Si oui, Sur quel(s) aspect(s) portaient-elles ?.....
.....

Quelle est l'affectation de l'immeuble (après la reconstruction) ?

Habitation Activité(s) - le(s)quelle(s).....
 Habitation + activité

Le marché immobilier

Comment qualifiez-vous le marché de l'immobilier ?

En déclin En expansion (en développement)

Pourriez-vous nous donner quelques prix auxquels tel ou tel types de biens s'échangent sur les zones les plus convoitées ?
.....
.....

Le partenariat

Souhaitez-vous travailler en Partenariat : oui Non

Si oui, Partenariat privé- public Partenariat privé- privé

Comment voyez-vous les formes de partenariat dans la réalisation de vos projets ?
.....
.....
.....

Imprimée le: 28/02/2019

MATRICE CADASTRALE

Wilaya:

Nom : CHELHA

Commune :

Prénom: RACHID

Numero National : 090100000604158

Nature ou Profession :

Né ou constitué le : 29/07/1946

Prénom pere : ABDERRAHMANE

Présumé :

Prénom grand pere : KHELIL

Nationalité : ALGERIENNE

Adresse : N° 70 Rue Belkacem El Ouzri

Se Ilot	Pa	Lot	Bat	Esc Niv	Surf Lot	Tant	Quo part	Superficie Ilot			Adresse Ilot	N jur / N sol	Dr char/Occ	Appro/Util	Objet supp	
								Ha	A	Ca						
082	0070								4	84,00						
082	0070	a							4	84,00		/ SBAT	/ DONA /	/ NEXPL	AUTRE	
082	0071								6	59,00						
082	0071	a							6	59,00		/ SBAT	/ HERI /	/ NEXPL	AUTRE	
082	0076								5	60,00						
082	0076	a							5	60,00		/ SBAT	/ HERI /	/ NEXPL	AUTRE	
104	0041								1	82,00		/ SBAT	/ LHA		CONS	
104	0041	a							1	82,00		/ SBAT	/ ACQU /	/ LCO	CONS	

Total superficie ilot en m2:

MATRICE CADASTRALE

Wilaya:

Nom : EDIMCO

Numero National : 090100000100122

Commune :

Prénom:

Nature ou Profession :

Né ou constitué le : 01/01/1985

Prénom pere :

Présumé :

Prénom grand pere :

Nationalité :

Adresse : Zone Industrielle Site I

Se	Ilot	Pa	Lot	Bat	Esc	Niv	Surf Lot	Superficie Ilot		Adresse Ilot	N jur / N sol	Dr char/Occ	Appro/Util	Objet supp
								Ha	A					
104	0017							17	76,00	Boulevard, Mohamed Boudiaf	DPRE /	/	ACQU /	
104	0017	a						17	76,00	Boulevard, Mohamed Boudiaf	/ ALLU	/ SBAT	/ LAD	CONS

Total superficie ilot en m2:

MATRICE CADASTRALE

Imprimée le: 28/02/2019

Wilaya:

Nom : BENGAYOU

Commune :

Prénom: MOHAMED

Né ou constitué le : 15/01/1934

Présumé :

Nationalité : ALGERIENNE

Adresse : N° 01 Rue Boudiaf Mohamed

Numero National : 090100000611443

Nature ou Profession : Retraité

Prénom pere : AHMED

Prénom grand pere : ABDELKADER

Se	lot	Pa	Lot	Bat	Esc	Niv	Surf	Tant	Quo part	Ha	A	Ca	Adresse Ilot	N jur / N sol	Dr char/Occ	Appro/Util	Objet	
104	0020											2	61,00	Boulevard, Mohamed Boudiaf	PPR /	/	ACQU /	CONS
104	0020	a										2	62,00	Boulevard, Mohamed Boudiaf	/	ALLU / SBAT	/ LHA	

Total superficie ilot en m2:

MATRICE CADASTRALE

Imprimée le: 28/02/2019

Wilaya:

Nom: TEFFAHI

Commune:

Prénom: ABDELKADER

Numero National : 090100000611490

Nature ou Profession :

Né ou constitué le : 12/08/1952

Présumé :

Prénom pere : MHAMED

Nationalité : ALGERIENNE

Prenom grand pere : ABDERRAHMANE

Adresse : 66 RUE AMARA YUCEF

Se	lot	Pa	Lot	Bat	Esc	Niv	Surf	Tant	Quo part	Ha	A	Ca	Adresse ilot	N jur / N sol	Dr char/Occ	Appro/Util	Objet
104	0085											39,00	Avenue, Amara Youcef	PPR /	/	ACOU /	
104	0085	a										39,00	Avenue, Amara Youcef	/ ALLU	/ SBAT	/ LHA	CON
Total superficie ilot en m2:																	

MATRICE CADASTRALE

Imprimée le: 28/02/2019

Wilaya:

Nom : TCHOKETCHE KEBRI

Commune :

Prénom: AICHA

Né ou constitué le : 13/04/1928

Présumé :

Nationalité : ALGERIENNE

Adresse : N°62 Rue Amara Youcef

Numero National : 090100000611493

Nature ou Profession : Sans Profession

Prénom pere : SEDDIK

Pre nom grand pere :

Se	Ilot	Pa	Lot	Bat	Esc	Niv	Surf Lot	Tant	Quo part	Ha	A	Ca	Adresse Ilot	N jur / N sol	Dr char/Occ	Appro/Util	Objet supp	
104	0090											3	78,00					
104	0090	a										2	14,00	PPR /	/	DONA /		
104	0090	b										1	63,00	/ ALLU	/ SBAT	/ LHA	CONS	
													/ ALLU	/ ESVE	/ EVER			

Total superficie ilot en m2:

دائرة البلدية

حالة محددة في يناير 2018

منطقة منفردة	منطقة الضاحية	محيط المدينة	وسط المدينة	جيوب ذي ق.ع.ع. (*)	تعيين البلدية
من 30.000 دج إلى 40.000 دج	من 20.000 دج إلى 30.000 دج	من 40.000 دج إلى 69.000 دج	من 40.000 دج إلى 69.000 دج	من 70.000 دج إلى 41.000 دج	البلدية
من 10.000 دج إلى 3.000 دج	من 10.000 دج إلى 15.000 دج	من 15.000 دج إلى 30.000 دج	من 15.000 دج إلى 30.000 دج	من 26.000 دج إلى 32.000 دج	بوعرفة

دائرة أولاد يعيش

منطقة منفردة	منطقة الضاحية	منطقة محيط المدينة	منطقة وسط المدينة	جيوب ذي ق.ع.ع. (*)	تعيين البلدية
من 5.000 دج إلى 10.000 دج	من 10.000 دج إلى 25.000 دج	من 41.000 دج إلى 25.000 دج	منطقة وسط المدينة	من 60.000 دج إلى 55.000 دج	أولاد يعيش
من 10.000 دج إلى 16.000 دج	من 20.000 دج إلى 16.000 دج	من 32.000 دج إلى 20.000 دج	من 32.000 دج إلى 50.000 دج	من 50.000 دج إلى 55.000 دج	بني مراد
من 5.000 دج إلى 10.000 دج	من 25.000 دج إلى 10.000 دج	يتعلق الأمر بالدومين العام الغابي (منطقة سياحية)	من 25.000 دج إلى 35.000 دج	منطقة سياحية	الشريعة

(*) القيمة التجارية الخاصة بالجيوب العقارية ذات القيمة العقارية العالية فهي محددة لأجل البيع بالمزاد العلني.

* بالنسبة للمناطق المنعزلة والمناطق الجبلية التابعة لبلدية البلدية يمكن تطبيق أسعار ما دون 20.000 دج/م².

* بالنسبة للمناطق الجبلية والشديدة الانحدار التابعة لبلدية أولاد يعيش الواقعة بمنطقة محيط المدينة يمكن تطبيق أسعار ما دون 20.000 دج/م².